

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ-TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Financování bydlení domácností

Family Housing Financing

Student:

Bc. Monika Kovalová

Vedoucí diplomové práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2011

Místopřísežné prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně všech příloh vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 19. dubna 2011

.....

Podpis

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Současná státní politika bydlení.....	3
2.1	Nástroje státní bytové politiky	6
2.2	Subjekty státní bytové politiky.....	7
2.2.1	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR	7
2.2.2	Ministerstvo financí ČR.....	9
2.2.3	Státní fond rozvoje bydlení.....	9
2.2.4	Ministerstvo životního prostředí ČR	10
2.2.5	Česká správa sociálního zabezpečení	11
2.2.6	Územní samosprávné celky	11
3	Finanční nástroje na podporu bydlení	12
3.1	Analýza situace v oblasti nákladů na bydlení	12
3.2	Nástroje na podporu bydlení	15
3.2.1	Nebankovní úvěry	16
3.2.2	Bankovní úvěry	17
4	Aplikace finančních nástrojů na vybraných skupinách domácností.....	28
4.1	Financování pořízení bydlení prostřednictvím hypotéčních úvěrů	30
4.1.1	Ověření dle internetové kalkulačky od Hypotéční banky	31
4.1.2	Reálné údaje provedené interním softwarem bank	34
4.2	Financování pořízení bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření	37
4.2.1	Reálné výpočty provedené interním softwarem ČMSS a.s	37
5	Zhodnocení a doporučení	40
5.1	Poznatky a obecná doporučení	49
6	Závěr.....	51

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

1 Úvod

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Americký psycholog Abraham Harold Maslow v roce 1943 nadeřinoval základní lidské potřeby a seřadil je od nejnižších po nejvyšší. Aby byl člověk v životě spokojený, měly by být naplněny jak jeho základní fyziologické potřeby, tak i potřeby jistoty. Člověk by měl mít dostatek potravy, vody, vzduchu, spánku, tělesné aktivity a zároveň sociální jistoty. Jisté zaměstnání, jistý příjem, zdraví a samozřejmě bydlení.

Získat odpovídající bydlení je pro některé občany složité a taky finančně náročné. Někteří lidé si díky svým vlastním příjmům mohou postavit domy, koupit byty anebo mohou bydlet v nájemních bytech a platit pravidelný měsíční nájem, který se odvíjí od daného města a dané lokality. Naproti tomu stojí lidé s příjmy nedostatečnými na to, aby jimi pokryli náklady na bydlení, a proto jim stát podává pomocnou ruku prostřednictvím dávky, tzv. příspěvku na bydlení. Neposlední v řadě jsou lidé, kteří nemají dostatek vlastních prostředků, ale mají dostatečný příjem na to, aby si mohli v bankovních ústavách vypůjčit určitý finanční obnos, který mohou použít na pořízení bydlení, čili na koupi bytu, domu nebo na rekonstrukci daného bytu a domu.

Cílem mé diplomové práce je popsat současnou státní politiku bydlení se zaměřením na možnosti zajištění finančních prostředků na pořízení bydlení. Zaměřím se především na nejvíce využívané finanční zdroje - úvěry ze stavebního spoření a hypotéční úvěry, jejich podstatu, možnosti získání, využití a srovnání jejich výhodnosti. Na čtyřech konkrétních příkladech reprezentativních domácností porovnam možnosti profinancování koupě bytu rodinami s průměrnými příjmy v Moravskoslezském kraji - Ostravě. U těchto domácností zvážím výhodnost koupě bytu pomocí úvěru ze stavebního spoření nebo hypotéčního úvěru s náklady na nájemné bydlení. Následující hypotézy budou nápomocny k dosažení stanoveného cíle.

První hypotéza: **Jednočlenné domácnosti s průměrnými příjmy za současných finančních podmínek nejsou schopny financovat vlastnické bydlení.**

Druhá hypotéza: **Stavební spořitelny umožňují lepší přístup k úvěrům než hypotéční banky.**

Tyto dvě hypotézy budu ověřovat metodami komparace, dedukce, matematické a statistické analýzy, dále pak metodou dotazování s odborníky v oblasti poskytování úvěrů a metodou studia odborných pramenů.

Diplomová práce je rozdělená do šesti kapitol. První kapitolou je úvod a poslední závěr. Ve druhé kapitole je popsána současná státní politika bydlení, subjekty a nástroje, prostřednictvím kterých jsou její hlavní cíle realizovány. Třetí kapitola je věnována finančním nástrojům na podporu bydlení, a to jak popisu nebankovních úvěrů, tak zejména úvěrů bankovních - hypotéční úvěry a stavební spoření s možností následného úvěrování. Čtvrtá kapitola nese název Aplikace finančních nástrojů na vybraných skupinách domácností a je praktickou částí diplomové práce. Tato kapitola obsahuje výpočty hypotéčních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, tzv. meziúvěrů dle reálných interních softwarů z Českomoravské stavební spořitelny a tří bank - Hypotéční banky, Komerční banky a České spořitelny. Na základě těchto výpočtů jsou v páté kapitole shrnuty výsledky praktické části s doporučením způsobu řešení bytové situace jednotlivých reprezentativních domácností.

2 Současná státní politika bydlení

Existence veřejného sektoru je důležitá a nepostradatelná z důvodů tržních selhání, se kterými se naše ekonomika běžně potýká. Tato selhání se projevují v existenci kolektivních statků, externalit, monopolu, nezaměstnanosti, nedokonalými informacemi ale rovněž i na bytových trzích. V důsledku snížení těchto tržních selhání a zajištění potřebné stability, spravedlnosti, rovnosti a efektivnosti, vstupuje do oblasti bydlení stát v podobě státní bytové politiky.

Mezi základní lidské potřeby patří „střecha nad hlavou“. Bydlení dává občanům pocit životní jistoty, bezpečí, poskytuje jim vše, co skrývá pojem „domov“. Odpovídající bydlení dává lidem fyzickou i psychickou sílu. Toho si jsou vědomi politici každého státu, a proto si kladou priority a cíle v zajištění a dostupnosti uspokojující úrovně bydlení v dané zemi. Cíle, realizující subjekty i nástroje odpovídají ekonomickým možnostem a podmínkám státu i obyvatel a dalším souvisejícím okolnostem, např. trhu s byty.

Realizace záměrů státu je shrnuta pod pojmem bytová politika, což v souhrnu znamená vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí na trhu s byty. Dle autorky O. Polákové a kol: *„Je to činnost státu, krajů a obcí směřující k dosažení základních cílů, které stát v oblasti bydlení v daném období hodlá prosazovat za pomoci legislativních a ekonomických nástrojů.“¹*

Cíle bytové politiky konkretizují podmínky a potřeby v dané zemi a dané době. Obecně je za hlavní cíl považováno dosáhnout uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů, odpovídající z hlediska prostoru, kvality a ceny (jinak řečeno: zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti). Každá země samozřejmě chápe pojem „uspokojivé bydlení jinak“. Finanční dostupnost představuje vztah mezi cenou bydlení a finančními zdroji na jeho koupi.

Změna cílů v bytové politice v České republice (dále jen ČR) nastala koncem minulého století jako důsledek zásadního obratu politické a ekonomické situace po listopadu 1989. Podstatou změn bylo praktické zrušení administrativního přidělování bytů, postupný vznik dosud neexistujícího trhu s byty a postupná deregulace nájemného.

¹ POLÁKOVÁ O., a kol. *Bydlení a bytová politika*

Koncepce bytové politiky ČR z roku 1999 hovoří o tom, že každý občan - rodina, by měl získat odpovídající bydlení, a to v určité kvalitě, velikosti a ceně. Zákonnodárci však v žádném případě nepředpokládali, že touto citací vzniká každému občanu ČR právní nárok na získání bytu formou jeho přidělení. Stát je však povinen vytvářet takové podmínky a prostředí, aby každá domácnost mohla bydlení získat sama, nebo s určitou pomocí státu. Stát musí podporovat trh s byty se současným vytvořením podmínek a nástrojů pro ty, kteří se z různých důvodů o své bydlení postarat nemohou, např. sociálně slabé domácnosti.

Vzhledem k důležitosti a významu politiky bydlení jsou její směry podpořeny právními a legislativními instituty, a to jak v státních, tak i v mezinárodních dokumentech (např. Všeobecná deklarace lidských práv). Z programového prohlášení vlády vychází koncepce bytové politiky, určuje její zaměření a cíle především z makroekonomického pohledu, finančních nároků na veřejné rozpočty a demografie.

Při tvorbě koncepce bytové politiky je třeba brát v úvahu také členství ČR v Evropské Unii (dále jen EU) a zakomponovat do materiálů nejen práva občanů EU žijících na území ČR, ale vliv bytové politiky na společný trh EU. Umožňuje tzv. „veřejnou podporu bydlení“, jejíž pravidla vycházejí ze smlouvy o Evropských společenstvích („state aid“). „Veřejnou podporou“ se rozumí poskytnutí finančních prostředků z jakéhokoli veřejného rozpočtu, krajského, obecního. Ve své podstatě se jedná o různé formy - podpora hypoték, půjčky s výhodným úročením, daňové zvýhodnění, příspěvek na úhradu úroků, pronájem nemovitostí ve vlastnictví státu, kraje nebo obce za sníženou cenu.

Koncepce bytové politiky², jako závazný právní politický dokument, má střednědobý charakter. Posledně schváleným dokumentem je koncepce na léta 2005-2010, schválená usnesením vlády, č. 292, ze dne 16. 3. 2005. Navazuje na „Koncepci“ z roku 1999, která byla v roce 2001 aktualizována.

Koncepce bytové politiky z roku 2005 předpokládá, že v tomto období dojde k ukončení transformace, probíhající od roku 1990.

Transformace v ČR směřovala k vybudování fungujícího trhu s byty - domovního a bytového fondu - ve všech druzích vlastnictví (osobní, soukromé, družstevní i obecní), dosažení rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou.

² Koncepce bytové politiky na léta 2005-2010, vládní usnesení č. 292

Pro vznik trhu s byty (v poválečném období do roku 1989 v ČR neexistoval) bylo nutné podstatně změnit vlastnictví bytového a domovního fondu. K rozvoji významnou měrou přispěla opatření, realizována v prvních letech transformace:

1. restituce,
2. bezúplatný převod bytového fondu obcím (decentralizace státní moci a obnova územní samosprávy),
3. privatizace bytového fondu
 - umožnění koupě bytu stávajícím nájemníkům za přijatelnou cenu na základě obecních vyhlášek,
 - převod celého domu do vlastnictví právnických osob (družstev nebo společenství vlastníků), tvořenými dosavadními nájemníky. Úsilí privatizovat co největší objem bytového fondu vedlo nejen ke snížení objemu státních bytů, ale i k praktické likvidaci podnikových bytů.

Definovat cíle bytové politiky je složité, zejména proto, že je nelze vyjádřit ziskem. Měly by však být stanoveny jasně a poté realizovány prostřednictvím subjektů a jejich nástrojů. Obecně je za cíl dle studie CH. Donnera považováno: *„Především zajištění adekvátního a cenově dostupného bydlení pro všechny domácnosti. Tento cíl musí být přiměřeně kvantifikován. Kritéria, umožňující vyjádřit (kvantifikovat) cíl bytové politiky, musí odpovídat ekonomické situaci země, situaci na trhu s byty a musí se přizpůsobovat měnící se situaci (ve vyspělé zemi již nestačí pouhá „střecha nad hlavou“). Kritériem je dostupnost bydlení (obytná plocha na obyvatele), kvalita bydlení ve smyslu určitého standardu vybavenosti a finanční dostupnost bydlení, vyjádřena např. maximálním únosným podílem výdajů domácnosti na bydlení.“*³

Tyto cíle byly stanoveny na období 2005-2010. Návrh Koncepce státní bytové politiky na léta 2010-2015, kterou v současnosti připravuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, předpokládá podporu bydlení spíše prostřednictvím úvěrů než dotací.

K zajištění, dosažení cílů a hlavních směrů v koncepci bytové politiky využívá stát různých nástrojů (viz 2.1) a realizuje prostřednictvím svých subjektů (viz 2.2).

³ Christian Donner: *Bytové politiky v zemích EU* - první část studie, viz příloha č. 2

2.1 Nástroje státní bytové politiky

Stát nenahrazuje aktivitu občanů a neomezuje jeho svobodnou volbu. Do oblasti bydlení zasahuje prostřednictvím makroekonomických opatření, mezi která patří daňová opatření, rozpočtové výdaje, cenová regulace, ovlivňování úrokových sazeb a zároveň opatření, která jsou koncentrována pouze do oblasti bydlení. Mezi tato opatření patří zejména regulace, podpora výzkumu a poskytování informací, posilování konkurence a subvencování.

Regulace se týká zejména nájemného. Tento nástroj se uplatňuje z důvodu zabránění šokového zdražení nájmů a eliminace spekulací pronajímatelů, jelikož mohou zvednout nájemné takovým způsobem, že se může stát pro nájemníky neúnosné. Toto opatření bylo praktikováno i v minulosti, hlavně v obdobích válek a často platily ještě dlouhou dobu po skončení války.

V podpoře výzkumu se stát zabývá hlavně kvalitou bydlení, stavebními postupy anebo také podporou vzdělávání dovedností, které jsou potřebné v oblasti rozvoje lidských obydlí. Zlepšení informovanosti na trhu s byty může být nápomocné domácnostem při hledání bydlení a při zvýšení jejich mobility.

Při zvyšování konkurence s cílem udržet cenovou hladinu působí i územně samosprávné celky, obce. Obecní pozemky se obvykle prodávají za ceny o něco nižší, než jsou tržní. Totéž platí o nájemném v bytech ve vlastnictví obcí.

Asi nejznámějším nástrojem bytové politiky jsou subvence - dotace, neboli podpora bydlení domácnostem z veřejných zdrojů. Tento nástroj je ale často zneužíván a je velmi finančně i administrativně náročný. Subvence mohou zahrnovat přímé platby od vlády, daňové úlevy, transfery poskytnuté jednou skupinou občanů druhé. Subvence má kromě toho, že poskytuje finanční prostředky i své funkce. Některé z funkcí jsou například vyrovnaní tržních selhání, umožnění poptávky po bydlení všem obyvatelům, podporu individuálních investic do bydlení apod. Subvence jsou rozděleny následujícím způsobem:

- fiskální subvence - je poskytována státem, z veřejných finančních prostředků,
- nefiskální subvence - podpora jedné fyzické osoby druhé,
- přímá subvence - viditelná - která je poskytnuta na určitý účel a její charakter je znám, částky, které lze bez problému vyčíslit,
- nepřímé subvence - méně zřetelné, např. daňové úlevy,

- všeobecné subvence - poskytují se na rekonstrukci nebo novou výstavbu či modernizaci - subvence na cihlu,
- individuální subvence - poskytovány domácnostem dle výdajů na bydlení - subvence na hlavu.

Jiné členění používaných nástrojů v bytové politice, kterými stát ovlivňuje trh s byty, z hlediska zacílení na určité skupiny obyvatel uvádí MMR⁴:

1. Univerzální nástroje - zaměřeny na většinu domácností bez konkrétního zacílení,
2. Selektivní nástroje - zaměřeny na úzkou, předem zvolenou skupinu obyvatel, většinou jsou orientovány na sociálně slabé vrstvy obyvatel.

2.2 Subjekty státní bytové politiky

Zajištění konkrétních úkolů realizují ústřední orgány státní správy a územní samosprávné celky ve spolupráci s dalšími institucemi. Mezi nejvýznamnější z nich patří:

2.2.1 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Úkoly zajišťuje v úzké spolupráci s Ministerstvem financí ČR. Mezi hlavní druhy podpor (programy) pro rok 2010 lze uvést:

a) podpora regenerace bytových sídlišť

Tuto podporu mohou čerpat pouze obce, ve kterých se nachází panelové sídliště o více jak 150 bytech. Z této finanční pomoci mohou vybudovat např.: protihlukové bariéry, chodníky, hřiště a cyklostezky. Stát uhradí maximálně 70% nákladů,

b) podpora výstavby technické infrastruktury

Finanční prostředky jsou poskytovány jako účelová dotace obcím a slouží například pro přiblížení komunikací, inženýrských sítí do oblastí, která bude sloužit pro výstavbu rodinných a bytových domů. Maximální výše dotace je 50 tisíc korun na jednu bytovou jednotku. Součet podpor nesmí v tříletém období překročit 500 000 EUR,

c) podpora výstavby podporovaných bytů

Tato podpora je určena obcím pro obyvatele v nepříznivé sociální situaci z důvodů jejich zdravotního stavu nebo věku. Podporované byty jsou rozděleny do několika skupin a od nich se pak odvíjí i výše dotace:

⁴ www.mmr.cz - PhDr. Valentová, B., *Sociální aspekty bydlení*

- chráněné byty
určeny pro osoby se sníženou soběstačností (senioři, zdravotně postižení lidé). Výše podpory je stanovena na 600 – 800 tis. Kč na jednu bytovou jednotku. U nových bytů stojí 1m² přibližně 25 tis. Kč, tj. průměrný byt 1 200 000 Kč,
- byt na půl cesty
určen pro osoby se sníženou schopností začlenit se do společnosti (vězni po výkonu trestu, mladí lidé, kteří odcházejí z dětských domovů),
- vstupní byt
určen pro osoby v nepříznivé životní situaci, které byly postiženy přírodní katastrofou, požárem, povodní, atd. dotace 250 – 500 tis. Kč,
- podpora oprav olověných rozvodů
mohli využívat vlastníci bytového fondu, určeno především pro vlastníky bytů a domů z 30. let 20. století, finanční podpora ve výši 10 tis. Kč,
- projekty na podporu odstranění živelných pohrom v oblasti bydlení
finanční podpora ve výši 30 - 150 tis. Kč na domácnost. Prostředky jsou určeny na opravy, demolice, dočasné bydlení, atd.,
- podpora hypoték
dotace k úrokům z hypoték. Dotace je v rozmezí 1-4% úroků z hypoték, pokud je úroková sazba nad 5 %. Určeno osobám do 36 let věku. Tento typ je určen na pořízení starších bytů nebo rodinných domů v rozmezí 800 tis Kč – 1,5 mil Kč. U nového bytu a domu je podpora nulová,
- určena nestátním neziskovým organizacím v oblasti bydlení
finanční prostředky určeny na poradenskou činnost, provoz atd. Poskytovaná částka je cca 100 tis. Kč/rok,
- dotace na výstavbu sociálních bytů
mohou čerpat všechny subjekty 5 - 6 tis. Kč na 1 m plochy. Omezující podmínkou je, že mohou být pronajaty osobám do určitého násobku životního minima a byt musí být 20 let pronajímán sociálně slabým lidem.

Součet všech veřejných podpor podle „Dočasného rámce“ a pravidla „de minimis“ nesmí v období od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2010 přesáhnout mezní hodnotu v Kč odpovídající 500 000 EUR.

2.2.2 Ministerstvo financí ČR

Je druhým důležitým subjektem v oblasti bytové politiky. Do jeho hlavní náplně patří mimo jiné určení objemu státních finančních prostředků na podporu bydlení, stanovuje podmínky podpory stavebního spoření formou státního příspěvku a daňové úlevy, které se vztahují k oblasti financování bydlení.

2.2.3 Státní fond rozvoje bydlení

Je právnickou osobou se sídlem v Olomouci a byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Fond shromažďuje finanční prostředky, které jsou určeny na podporu bydlení, podporuje jak soukromé, tak obecní investice na výstavbu, modernizaci, opravy bytů a technické infrastruktury. Programy fondu pro rok 2010:

a) záruky za úvěry na výstavby nájemních bytů

Úvěr je určen všem investorům jako je obec, město, družstvo, soukromá fyzická nebo právnická osoba, kdy každý z nich může žádat o záruku (nejdéle 40 let). Fond ručí úvěrující bance nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru. Maximální pořizovací cena novostavby nesmí přesáhnout 1,5 - 1,8 mil Kč (je-li součástí výstavba technické infrastruktury) na bytovou jednotku. Pokud by se jednalo o přestavbu stávajícího bytu nesmí částka přesáhnout 300 tis. Kč na bytovou jednotku. Investor musí nejméně po dobu 10 let využívat byt pouze pro potřeby nájemního bydlení. Tyto záruky jsou poskytovány za poplatek (maximálně však 0,6%). Hlavním důvodem těchto záruk je, že budou produkty levnější, než srovnatelné na finančním trhu,

b) podpora mladým (do 36 let věku)

Stát poskytuje úvěr, dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení v kombinaci s hypotékou. Tento dotovaný úvěr může dosáhnout maximálně 300 tis. Kč s 2% ročním úročením žadatelům do dosažení 36 let věku s dobou splatnosti maximálně 10 let. O úvěr může požádat jeden z manželů, který je mladší 36 let nebo samostatná osoba, která v roce podání žádosti trvale pečuje nejméně o jedno nezletilé dítě, a to i osvojené. Podpora slouží jen na koupi bytu nebo rodinného domu

s jedním bytem na území ČR, je vyplácená po dobu splácení úvěru. Další podmínkou je, že žadatel nesmí vlastnit byt, bytový dům nebo rodinný dům a nesmí být nájemcem družstevního bytu.

c) podpora obcím – podpora obcí má trojí charakter

- dotace na výstavbu obecních nájemních bytů,
- dotace na výstavbu sociálních bytů,
- dotace na modernizaci obecního bytového fondu,

d) podpora pro bytové domy - program nový panel

Určeno na modernizaci a opravy panelových domů. Mohou čerpat vlastníci bytových jednotek panelových domů (společenství vlastníků jednotek anebo družstvo). Určeno na odstranění vad panelové výstavby a opravy panelových domů. Nejčastější problémy rovných střech, nekvalitních oken, statika panelových domů, problém s dodávkou služeb. Podpora je vymezená formou dotace na úhradu úroků anebo pomocí zvýhodněné záruky za úvěr. Tato podpora byla v polovině roku 2010 ukončena a nově již o ni nelze žádat.

Dle odborníků byla existence Státního fondu rozvoje bydlení premiérem Petrem Nečasem v říjnu 2010 zpochybněna z důvodu vysokých nákladů na jeho správu (60 mil. Kč ročně) a podstatnému snížení činnosti fondu. Fond bude spravovat jen úvěry mladým na pořízení bydlení, dotace na výstavbu sociálních nájemních bytů, úvěry obcím na modernizaci bytů a program na povodňové škody. Ostatní činnosti postupně zaniknou.

2.2.4 Ministerstvo životního prostředí ČR

Nabízí program Zelená úsporám, který je administrovaný Státní fondem životního prostředí ČR, jehož účelem je úspora energií a obnovitelných zdrojů pro bytové a rodinné domy.

„Zelená úsporám“ je název programu, který určen pro vlastníky bytových a rodinných domů. Žádost o dotaci může podat fyzická, právnická osoba, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek, města, obce, městské části a podnikatelské subjekty. „Zelená úsporám“ sleduje:

- úspora energie na vytápění

v zásadě se může energie ušetřit zateplením nebo výměnou oken. Zateplení nejen pláště, ale i půdních a sklepních prostor. Dotace se pohybuje ve výši od 650 do 2020 Kč na 1m²/obytné plochy a je závislá to na tom, kolik je uspořeno energie, což musí spočítat energetický auditor. Na základě posudku energetického auditora se dá požadovat o proplacení dotace,

- podpora výstavby pasivních novostaveb

pasivní energetické domy mají velmi nízkou spotřebu energie a dotace je stanovena ve výši 250 tis. Kč na jeden rodinný domek v klasickém energetickém standardu,

- využití obnovitelných zdrojů

dotace je určena na výměnu neekologického zdroje vytápění. Výše dotace se pohybuje od 50 do 95 tis. Kč. Přeměna na biomasu (95 tis.) a vytápění na peletky.

Dne 24. 8. 2010 Ministerstvo životního prostředí ČR dočasně pozastavilo přijímání žádostí programu „zelená úsporám“. Všechny již přijaté projekty budou řádným způsobem zadministrovány.

Tak jak již bylo uvedeno dříve, způsoby, forma a výše dotace se mění v závislosti na situaci v bytové politice.

2.2.5 Česká správa sociálního zabezpečení

Jejím prostřednictvím jsou poskytovány sociální dávky - příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení.

2.2.6 Územní samosprávné celky

Nezastupitelnou roli na poli bytové politiky zastávají krajské a obecní úřady.

3 Finanční nástroje na podporu bydlení

Získání bydlení se odvíjí se od řady kritérií – cena, velikost, vybavenost bydlení, umístění (město-centrum, okrajové čtvrti, vesnice), vzdálenost do zaměstnání a v neposlední řadě i od výše příjmů. Důležitým momentem je i rozhodnutí, jaké bydlení z hlediska druhu zvolit. Zda dát přednost vlastnickému (individuální rodinný domek nebo byt v osobním či družstevním vlastnictví) nebo bydlení nájemnímu.

3.1 Analýza situace v oblasti nákladů na bydlení

Příjmy domácnosti sice rostou, roste průměrná mzda, zvyšují se však také ceny nemovitostí a nájmů bytů. Trh s byty začal v r. 2010 mírně, i když zatím nedostatečně, ožívat. Proti r. 2009 (60 tis. volných bytů, 40% propad poptávky) je v Česku na prodej podle internetového serveru Sreality⁵ více než 51 000 bytů, což podle Asociace pro rozvoj trhu nemovitosti odpovídá ročnímu prodeji bytů. Mezi hlavní příčiny převisu nabídky nad poptávkou patří větší obezřetnost bank při poskytování úvěrů a vysoká cena bytů. Nové byty jsou v Česku v porovnání s příjmy stále dražší, než jsou lidé ochotni akceptovat.

Při realizaci návrhu vlády ČR na sjednocení DPH na 20 % v závěru roku 2011, respektive od roku 2012 lze předpokládat další růst cen bytů.

V roce 2010 převládá zájem o koupi starších bytů (zhruba 90 %). Potvrdil to i průzkum společnosti Incoma, kdy 24 % dotázaných hledá ke koupi starší byt, 19 % starší dům, 10 % hledá pozemek na výstavbu nového domu a jen 8 % chce koupit nový byt.

Ve statistikách i v textech o bydlení se často užívá pojem „standardní byt“. Za tento byt je považován byt o velikosti kuchyň a dva až tři pokoje (70 % bytů), s podlahovou plochou 67 - 85 m² (45 % bytů) s kompletním technickým vybavením: vodovod, teplá voda, plyn, koupelna a splachovací záchod⁶. Průměrně připadá v ČR na 1 osobu 18,6 m² podlahové plochy, průměrný počet osob na byt je 2,64.⁷

⁵ www.Sreality.cz

⁶ Technická vybavenost bytů v letech 1961 - 2001, dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2009/cz/2-20-technicka-vybavenost-bytu-v-letech-19612001.html>

⁷ Průměrná obytná plocha na 1 byt podle počtu obytných místností v krajích k 1.3.2001 - dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2009/cz/2-28-prumerna-obytna-plocha-na-1-byt-podle-poctu-obytnych.html>

Pořízení bytu ve starší zástavbě je levnější proti novostavbě a je obecně ovlivněno mimo velikost a technické vybavení i řadou dalších faktorů:

1. velikost obce, města a jeho atraktivita (nejdražší Praha, nejlevnější Teplice),
2. lokalita (umístění bytu v zajímavé čtvrti obce, města, v centru, v okrajové části),
3. poloha bytu, typ domu, patro, okolí, vybavenost.

Cenu bytu ovlivňují i jeho technické parametry. V dnešní době mají novostavby téměř ve 100 % technické parametry odpovídající bytům první kategorie. Nedostatečné technické vybavení mají byty a domy nezrekonstruované a z předválečného období.

Tab. 3.1 Technické parametry bytů v % z celkového počtu bytů ČR rok 2005

Parametr	%
vodovod	99,1
plyn	64,8*
koupelna	96,2
WC	94,4
teplá voda	95,8

Zdroj: ČSÚ 2005, vlastní zpracování, 2010

*obce nad 20 000 obyvatel - přes 80%

Jak již bylo řečeno, příjmy domácnosti sice dle průměrné mzdy rostou, zvyšují se však také ceny nemovitostí i nájmu. Vývoj je zřejmý z následujících tabulek č. 3. 2, 3. 3 a 3. 4.

Tab. 3.2 Průměrná hrubá mzda v letech 2000-2009 (v Kč)

Rok	Průměrná hrubá mzda ⁸	Průměrná hrubá mzda MSK
2000	13 219	-
2002	15 524	14 910
2005	18 344	17 618
2006	19 546	18 680
2007	20 957	19 267
2008	22 691	21 570
2009	23 488	21 524

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2010

Jak je z tabulky zřejmé, průměrná mzda každým rokem narůstá, průměrně se navyšuje zhruba o 9 %. Vývoj mezd v MSK je obdobný, avšak výše mzdy je průměrně o 6 % nižší než v ČR.

⁸ Výpočet průměrné mzdy se v roce 2009 výrazně mění; dosud byla průměrná mzda počítána bez podniků s méně než 20 zaměstnanci.

Tab. 3.3 Nájemné ve vybraných městech s nejvyššími a nejnižšími nájmy za m² a celkové nájemné za standardní byt, rok 2009 (v Kč)

Město	Regulované nájemné		Tržní nájemné	
	Kč/m ²	Celkem Kč	Kč/m ²	Celkem Kč
Praha	81	5 516	148	10 064
Brno	65	4 439	117	7 956
Ostrava	55	3740	103	7 004
Bruntál	24	1 629	69	4 692
Děčín	22	1 517	63	4 284
Průměr ČR	38	2 593	91	6 154

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování, 2010

Nejnižší regulované i tržní nájemné je v Děčíně, téměř o 60 Kč/m² nižší než v Praze. Ostrava je ze sledovaných měst třetím nejdražším v oblasti regulovaného i tržního nájmu.

Tab. 3.4 Cena za 1 m² obytné plochy bytových jednotek novostaveb v ČR 2002 - 2008 (v tis. Kč)

Druh	Cena za 1 m ² obytné plochy bytu				
	2002	2005	2006	2007	2008
Rodinné domy	26	28	29	30	32
Přístavby, nástavby, stavební úpravy RD	14	15	15	16	17
Bytové domy	28	31	33	32	35
přístavby, nástavby a stavební úpravy RD	22	24	25	27	29

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování 2010

Obytná plocha bytu znamená součet výměry pokojů + výměra kuchyně nad 12 m². Ceny bytů novostaveb v ČR se každým rokem navyšují.

Dle společnosti Lexxus v Praze se cena nového bytu na 1m² pohybovala okolo 57 000 Kč, v roce 2010 je průměrná cena 49 000 Kč. Projekty, zahajované v roce 2010, předpokládají u nových bytů cenu na 1m² od 36 do 54 000 Kč.

Náklady na bydlení ovlivňuje i výše úhrad za služby spojené s bydlením – způsob vytápění, elektrická a plynová energie, vodné a stočné, likvidace odpadu, případně další služby, např. provoz výtahu nebo úklid společných prostor v bytových domech.

Pořizovací náklady, zejména na první bydlení, jsou poměrně vysoké a finanční dostupnost pořízení různá. Jen malé procento obyvatel získá bydlení jednoduše a prakticky zdarma, např. finanční výpomocí rodičů, děděním nebo darem. Omezením, respektive zrušením přidělového systému bytů s výjimkou tzv. sociálního bydlení, nabyt na důležitosti význam způsobu profinancování bydlení. Většina občanů je nucena vlastní prostředky doplnit cizími zdroji, v řadě případů občané využívají jen tyto.

3.2 Nástroje na podporu bydlení

Rok od roku stoupající náklady na bydlení vedly ke vzniku dvojí podpory státu rodinám s nedostatečnými příjmy:

a) příspěvek na bydlení

jde o dávku adresnou, určenou na krytí nákladů spojených s bydlením. Příjmy rodiny se testují za předchozí čtvrtletí a za příjem se považuje i přídavek na dítě a rodičovský příspěvek. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemník bytu, který je v tomto bytě přihlášen k trvalému pobytu a

- jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,3 (pro Prahu 0,35),
- a tento součin je zároveň nižší než normativní náklady na bydlení (průměrné náklady na bydlení, které se liší podle velikosti obce a podle členů domácnosti, jsou do nich zahrnuty ceny služeb a energií a jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících).

Výše dávky je rozdílem mezi normativními náklady a součinem příjmu a koeficientu,

b) doplatek na bydlení

je poskytován občanům, kteří se nacházejí v hmotné nouzi.

Obě sociální dávky jsou poskytovány prostřednictvím České správy sociálního zabezpečení.

V současné době lze mimo nájemní bydlení získat za pomoci cizích finančních prostředků, které buď doplňují vlastní úspory, nebo je jimi pořízení bytu kryto plně.

Přístup k cizím zdrojům - úvěrům na pořízení bydlení můžeme dle poskytovatelů dělit na:

1. nebankovní úvěry
2. bankovní úvěry a) úvěry od stavebních spořitelen
 b) hypotéky – hypoteční úvěry

3.2.1 Nebankovní úvěry

Mezi nebankovní úvěry řadíme půjčky, úvěry poskytované jinými než bankovními subjekty. Jedná se o různé soukromé společnosti, které jsou ochotny půjčit nebo se na půjčování peněz specializují. Jde o veřejnosti známé finanční společnosti, jako jsou Home Credit nebo Cofidis. Na druhé straně pak finanční společnosti veřejnosti neznámé, jejichž kapitál může být neprůhledného původu, jeví se velmi rizikově a nejistě. Smlouvy o půjčkách s neznámými subjekty jsou mnohdy v některých ustanoveních velmi nejasné, v neprospěch dlužníka a především ustanovení o postizích a penále v případě nesolventnosti klienta a nesplácení dle smlouvy, velmi nevýhodné, až lichvářské.

Tab. 3.5 Nebankovní společnosti, poskytující úvěr

Název společnosti	Výše půjčky	Výše měsíční splátky	RPSN	Počet měsíčních splátek
pujcime-rychle.cz	100 000 Kč	2 106 Kč	16%	66
Cofidis	100 000 Kč	2 405 Kč	13%	55
Cetelem	100 000 Kč	2 170 Kč	17,24%	72
Nejlevnejsipujcka.cz	100 000 Kč	2 227 Kč	15,92%	66

Zdroj: vlastní zpracování s využitím internetových nabídek, 2011

Úrokové sazby převyšují úrokové sazby bankovních úvěrů. Lidé je většinou využívají v nouzi, kdy je zřejmé, že banka po posouzení jejich bonity úvěr neposkytne. Nebankovní úvěry jsou poskytovány mnoha společnostmi i přes internet. Příklad výše poskytovaných úvěrů a úrokových sazeb uvádí tabulka 3.5.

3.2.2 Bankovní úvěry

Bankovní úvěry, jak je zřejmé i z názvu, poskytují bankovní ústavy. Jsou pro klienta bezpečnější, s výhodnějšími podmínkami a navíc je různými způsoby, s ohledem na situaci v oblasti bydlení, podporuje stát.

V současné době lze výhodně využívat úvěrů ze stavebního spoření nebo hypotéčních úvěrů.

a) Stavební spoření, úvěry a překlenovací úvěry ze stavebního spoření

Stavební spoření je finanční produkt, který dal vznik specializovaným peněžním ústavům – stavebním spořitelnám a vznikl k podpoře vznikajícího trhu s byty v r. 1993. Jeho prostřednictvím stát podporuje bytovou výstavbu, rekonstrukce a úpravy domů, budování nástaveb a přístaveb domů. Stavební spořitelny svou činnost řídí dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů.

Stavební spoření vede klienty k dlouhodobému, několikaletému vlastnímu zvýhodněnému spoření se zajímavými úrokovými sazbami a příspěvkem státu. Dle knihy autorky J. Novákové jde: „o uzavření smlouvy se stavební spořitelnou, v níž přistoupíte na její obchodní podmínky a zavázete se ukládat na svůj účet pravidelné částky.“⁹Klientem mohou být fyzické osoby, právnické osoby, nezletilí se zákonným zástupcem a cizinci s trvalým pobytem v ČR. Po uplynutí dané lhůty a získání tzv. cílové částky může klient všechny naspořené peníze (vlastní úspory a úroky z nich, státní příspěvky a úroky z nich) jednorázově vybrat nebo požádat o úvěr, případně meziúvěr. Stavební spořitelny však poskytují úvěr již před uplynutím nezbytné doby spoření, a to po dosažení tzv. hodnotícího čísla za splnění dalších podmínek - meziúvěr (překlenovací úvěr).

Stavební spoření umožňuje skloubit vlastní úspory se státním příspěvkem s výhodným úvěrem, řádným nebo překlenovacím.

Vývoj stavebního spoření a státní dotace je zřejmý z tabulky č. 3.6, vývoj poskytnutých úvěrů pak z tabulky č. 3.8.

⁹ NOVÁKOVÁ, J., VICHNAROVÁ L., *Financování bydlení*.

Tab. 3.6 Počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření a výše státní podpory

Rok	Smlouvy celkem	Počet nově uzavřených smluv	Naspořená částka celkem v mld. Kč	Objem státní podpory (mld. Kč)
2000	3 424 580	1 115 926	110,400	7,719
2002	4 870 620	1 293 890	180,190	11,059
2003	6 300 831	2 097 338	236,815	13,261
2004	5 899 300	314 650	287,077	15,337
2005	5 573 874	430 233	328,987	16,086
2006	5 297 522	516 385	359,848	15,772
2007	5 132 595	579 730	384,880	14,976
2008	5 070 510	705 463	401,061	14,220

Zdroj: Ministerstvo financí ČR, vlastní zpracování, 2010

Dle ČSÚ k 30. 6. 2009 bylo uzavřeno 4 908 765 smluv o stavebním spoření ve fázi spoření, přiznaná státní podpora činila k témuž datu 12 364 mld. Kč. Počet smluv i finanční částky budou za celý kalendářní rok 2009 vyšší, jako tomu bylo v letech předchozích.

Základní výhody ze stavebního spoření v r. 2010 včetně podpory státu lze shrnout:

1. státní podpora 15 % z naspořené částky ročně, maximálně z 20 000 tis. Kč,
2. reálná úroková sazba až 6,9 % z naspořené částky,
3. úročení vkladu do 2 % p. a.
4. lze uzavřít několik smluv o stavebním spoření, státní podporu lze však čerpat ve stejné době jen jednou na každé rodné číslo (možnost tzv. následných smluv bez státních podpor),
5. možnost čerpat levný meziúvěr a úvěr,
6. úročení úvěru po celou dobu neměnné,
7. vklady jsou pojištěny stejně jako všechny vklady bankovní, tj. 100 % maximálně 50 000 EUR¹⁰,
8. z výnosu se neplatí daň z příjmu,
9. až na výši poplatku za vedení účtu jsou po celou dobu trvání smlouvy podmínky spoření neměnné,
10. nakládání s naspořenými penězi, včetně státní podpory a výnosu, není po ukončení smlouvy jakkoliv omezené.

¹⁰ Novela zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, provedena zákonem č. 156/2010 Sb., s účinností od 1.1.2011 mimo jiné upravila výši poskytovaných náhrad ze systému pojištění pohledávek z vkladů na částku nejvýše 100 000 EUR.

V roce 2003 došlo v porovnání s prvotním zavedením stavebního spoření k úpravám, které se týkaly zvýšení sumy ročních vlastních úspor klientů nezbytných pro získání maximální výše státní podpory, ke snížení výše státní podpory a prodloužení nezbytné doby spoření. Výnosnost spoření se tak snížila z původních cca 13 - 14% p. a. na cca 7 % p. a., což bylo i tak pro klienty při srovnání s jiným dlouholetým spořením výhodné.

Tab. 3.7 **Základní podmínky stavebního spoření**

Rok	1993 - 2003	2003 - doposud	Výnosnost v % p. a.
Minimální výše úspor	18 000 Kč	20 000 Kč	13-14
Maximální státní příspěvek	4 500 Kč	3 000 Kč	7
Doba spoření	5 let	6 let	-

Zdroj: vlastní zpracování, 2010

Původní záměr státu, snížit dotace na stavební spoření ze státního rozpočtu se však neprojevil. Naopak lidé zareagovali a v závěru r. 2003 uzavřeli cca 1 milion nových smluv s původní výši státního příspěvku, a tím na několik let nová úprava působila pro státní rozpočet kontraproduktivně. Občané využívali tento produkt jako výhodné ziskové a navíc nezdaněné spoření, což je umožněno jednorázovou výplatou všech částek na účtě klienta včetně úroků z nich po uplynutí nezbytné doby spoření. Méně však je využíváno k původnímu účelu – získání meziúvěru či úvěru k zajištění bydlení. Přesto má tento finanční produkt významnou roli při financování bydlení.

I v současné době je zvažována další, pro klienty nevýhodná, úprava podmínek stavebního spoření, která má vést k úspoře státních prostředků. Dle úvah některých odborníků Asociace českých stavebních spořitelů se změny klienta nedotknou z hlediska možností, které ze stavebního spoření má. Pouze jen jeho prostředky nebudou zhodnocovány jako doposud. I když v době zpracování této práce jde pouze o signály vlády, ministra financí a zprávy redaktorů, považují za nutné zmínit se o těchto zvažovaných úsporných opatřeních. Není však dosud známa jejich konkrétní výše ani rozsah. Aby nedošlo k opakování situace z roku 2003 je zvažováno nejen snížení státní podpory, ale i zdanění státního příspěvku za rok 2010 poskytnutého v roce 2011 dokonce o 50% a zdanění úroků s běžnou sazbou 15%, což se dotkne cca 5 mil. lidí. Zdanění úroků z hypoték se zvažuje až od roku 2012 s novelizací zákona o daních z příjmů. Stejně tak od roku 2012 se zvažuje u nově uzavíraných smluv striktní dodržení čerpání prostředků ze stavebního spoření jen za účelem zajištění bydlení.

Stavební spoření je systém založen na solidárnosti a „samofinancovatelnosti“. Je spočítáno, že na jeden poskytnutý úvěr je zapotřebí pět klientů, kteří jen spoří a meziúvěr

nebo úvěr dosud nevyužívají. Při zvažovaných opatřeních (snížení ročního zhodnocení vložených prostředků z cca 7 % na 3 - 4 %) lze předpokládat, že současná motivace vysokého zhodnocení klesne a bude uzavíráno mnohem méně nových smluv o stavebním spoření než doposud. To ve svém důsledku může vést k tomu, že postupně stavebním spořitelnám dojdou prostředky na poskytování překlenovacích úvěrů.

Stavební spořitelny v rámci konkurenčního boje při získávání klientů nabízejí různé výhody (zvýšení úroků při dlouhé době spoření, bezplatné uzavírání smlouvy), avšak v zásadních postupech se neliší.

Stavební spoření umožňuje občanům nejen výhodně spořit, ale také získat zajímavý úvěr nebo překlenovací úvěr, často nazýván meziúvěr. Meziúvěr je produkt stavební spořitelny, který účastníkovi umožní překlenout čekací dobu do poskytnutí řádného nárokového úvěru. Minimální čekací doba na poskytnutí úvěru je ze zákona dvouletá. Poskytnutí úvěru je ze strany stavebních spořitelén ovlivněno tzv. hodnotícím číslem, což je číselné ohodnocení účastníka, ovlivněné četností a výši vkladu.

Vývoj počtu a objemu úvěrů ze stavebního spoření je zřejmý z níže uvedené tabulky:

Tab. 3.8 vývoj počtu a objemu (v mld. Kč) poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření

	2000	2002	2005	2006	2007	2008	2009
Počet překlenovacích úvěrů	114 204	147 991	275 008	313 152	392 592	401 306	413 306
Počet úvěrů	262 259	420 929	582 867	587 501	580 352	569 870	566 776
Celkový počet	373 463	568 920	857 875	900 653	942 944	971 176	980 441
Objem překlenovacích úvěrů v mld. Kč	16,804	24,392	76,312	100,377	140,389	184,542	199,15
Objem úvěrů v mld. Kč	14,207	21,916	31,751	35,073	38,912	42,875	45,30
Celkový objem v mld. Kč	31,011	46,308	108,063	135,450	179,301	227,417	244,452

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování, 2010

Objem úvěrů poskytovaný stavebními spořitelnami měl výrazně stoupající trend, avšak v roce 2010 došlo k téměř 10% meziročnímu snížení s výjimkou Raiffeisen stavební spořitelny. Výhodou těchto úvěrů je zejména nízká, neměnná úroková sazba, pohybující se od 3,7 % p. a. a její fixace po celou dobu splácení (u překlenovacích úvěrů bývá úroková

sazba vyšší). Kdykoliv je možné bez postihu splatit zbývající část úvěru. Pro řadu klientů je zajímavý i způsob zajištění úvěru, kdy lze využít nejen zástavu nemovitostí, ale i ručením další osobou a zástavou finančních pohledávek. Mimo dotace státu ve fázi spoření, umožňuje stát odpočet úroků z úvěrů v plné výši odečíst od daňového základu.

Překlenovací úvěr - meziúvěr slouží v případě potřeby k překlenutí doby do získání nárokového úvěru. Úvěr i meziúvěr lze použít jen k:

- výstavbě nebo koupi bydlení,
- získání stavebního pozemku pro výstavbu bytu nebo získání bytu, na němž se stavba nachází,
- změnu, údržbu a modernizaci bytu,
- úhradu závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a sankcí.

Meziúvěr stejně jako úvěr má pevný úrok po celou dobu trvání a některé stavební spořitelny ho poskytují již při nulovém počátečním vkladu. Mohou ho získat nejen fyzické osoby, ale i družstva a společenství vlastníků, a to na 25 letou dobu splatnosti.

Zástava pohledávek z pochopitelných důvodů nebývá užívána (úrokové sazby při úvěru jsou obvykle vyšší než u spoření). Mimo dotace státu ve fázi spoření, umožňuje stát odpočet úroků z úvěru i meziúvěru v plné výši do 300 000 Kč odečíst od daňového základu daně z příjmu.

Vzhledem k vysokému zhodnocení vložených úspor, každoročnímu státnímu příspěvku, osvobození zdanění výnosů a vazbě na možnost výhodného úvěru nebo překlenovacího úvěru je stavební spoření zajímavým a hojně užívaným finančním nástrojem i pro více členů jedné domácnosti. Má nezastupitelnou roli při financování bydlení.

Stavební spořitelny pozitivně působí i v makroekonomice - část volných prostředků investují do hypotéčních zástavních listů, působí na mezibankovním trhu, jsou významným činitelem finančního systému, kladně ovlivňují stavební činnost, čímž nepřímo ovlivňují i zaměstnanost.

b) Hypotéční úvěry

Druhým nejčastějším způsobem získání finančních prostředků na investici do nemovitosti jsou hypotéční úvěry. Pro hypotéční úvěr zlidověl název hypotéka. Hypotéka v podstatě znamená zajištění úvěru nemovitostí. Hypotéční úvěr je pak dle zákona 84/1995 Sb., o dluhopisech, kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech - „*úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území ČR nebo na jejich výstavbu či pořízení, a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této i rozestavěné nebo k jiné nemovitosti na území na ČR*“¹¹. Hypotéční úvěr na rozdíl od jiných úvěrů nelze zajistit jiným způsobem, např. ručením, dalšími osobami, peněžními vklady apod. a také použit k jiným účelům než k investicím do nemovitosti.

Hypotéční úvěr v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření je bankovní produkt známý a využívaný již velmi dlouho. V ČR však nebyl v poválečném období až do roku 1995 vůbec užíván, což souviselo s tehdejšími způsoby hospodaření s nemovitostmi a byty. Po roce 1995 mohly hypotéční úvěry poskytovat pouze banky se zvláštním povolením - hypotéční banky. Nepřesnostmi v zákoně vznikaly problémy s účelovostí poskytnutého úvěru. Ke zpřesnění a stanovení účelovosti úvěru došlo až zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který jednoznačně stanovil, že hypotéční úvěr, jeho splacení včetně příslušenství je zajištěno pouze zástavním právem k rozestavěné nebo zkolaudované nemovitosti. V současné době jsou tedy všechny hypotéční úvěry zajištěné nemovitostmi. Hypotéční úvěr může být využit na investice do nemovitosti nejen na území v ČR, ale i v zemích Evropské Unie.

Finanční prostředky získávají banky emisí hypotéčních zástavních listů, které jsou pro investory velmi zajímavé a bezpečné, právě z pohledu jistění zastavenou nemovitostí. Hypotéční zástavní listy jsou ve své podstatě dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota je plně kryta pohledávkami z hypotéčních úvěrů.

Banky poskytují hypotéční úvěry pouze na definovaný účel, související jen s investicí do nemovitosti k bydlení. O hypotéční úvěry mohou žádat občané, podnikatelské subjekty i územní samosprávné celky. Níže uvedená tabulka č. 7 ukazuje vývoj hypotéčních úvěrů se státní podporou pro fyzické osoby od roku 2000 do třetího čtvrtletí 2009.

Ze zveřejněných výsledků je zřejmé, že průměrná výše hypotéčních úvěrů se prakticky nemění, o čemž vypovídá tabulka č. 3.9.

¹¹ POLÁKOVÁ, O., a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*

Tab. 3.9 Průměrná výše hypotéčních úvěrů se státní podporou u fyzických osob (Kč)

Rok	Průměrná výše hypotéčních úvěrů
2000	1 103 000
2002	1 139 000
2005	1 145 000
2006	1 146 000
2007	1 143 000
2008	1 137 000
2009 (1. -9.)	1 139 000

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování, 2010

V této souvislosti považují za nutné zmínit institut „americká hypotéka“, který se nově objevuje a používá v oblasti úvěrů. Jde o úvěr, kdy jako zástava vždy musí být konkrétní nemovitost, ale poskytnutý úvěr je použitelný k jakémukoliv účelu. Úročení americké hypotéky je podstatně vyšší než u hypotéky na investici do nemovitosti, nevztahují se na ni žádné výhody a dotace státu. Touto hypotékou se dále nebudu zabývat, je uvedena pouze pro přehlednost.

Hypotéční úvěry na financování bydlení se tedy nemohou lišit účelovostí využití a zástavou, rozdíly však bývají v:

- maximální výši poskytnutého úvěru, která se odvíjí od procentuální výše zastavené nebo pořízované nemovitosti. Dle bonity klienta může dosáhnout až 100% odhadu ceny nemovitosti, její minimální výše činí 300 000 Kč,
- úrokové sazby a její stabilitě. Stabilitu úrokové sazby určuje doba její fixace, po kterou se daná úroková sazba nemění. Po jejím uplynutí může klient část nebo dokonce i celý úvěr splatit, změnit se úroková sazba i výše splátky. Snahou bank je nabízet klientům co nejkratší dobu fixace, aby mohly reagovat na situaci na bankovním trhu. Nejpoužívanější bývá doba fixace na 5 let. Odhadnout vývoj úrokových sazeb je velmi problematické, zvláště pro občany. V roce 2008 se úroky hypoték pohybovaly mezi 5,36 - 5,53 %. Od roku 2009 úrokové sazby klesaly z důvodu snižující se poptávky po úvěrech a zvyšující se náročnosti bank na bonitu klienta. V roce 2010 se dokonce nabídky bank pohybují pod a okolo 4%. Pro zajímavost ukazuje níže uvedená tabulka vývoj úrokových sazeb hypotéčních bank se státní podporou pro fyzické osoby, který má na rozdíl od předpokladu, klesající trend,

Tab. 3.10 **Úroková sazba hypotéčních bank se státní finanční podporou v letech 2000-2009 (v %)**

Rok	Úroková sazba s podporou státu ¹²
2000	8,33 - 8,56
2002	7,23 - 7,74
2005	5,83 - 6,15
2006	5,59 - 5,81
2007	5,44 - 5,58
2008	5,36 - 5,43
2009 (1. - 9.)	5,34 - 5,36

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, vlastní zpracování, 2010

- době splatnosti, která se pohybuje od 5 do 40 let (úvěr musí být splacen do 70 let věku žadatele),
- možnostmi kombinací s jinými finančními prostředky, např. úvěrem ze stavebního spoření,
- ve způsobu splácení úvěru, anuitní (klient splácí po celou dobu stejnou částku), degresivní (počáteční splátky jsou vyšší a postupně se snižují), progresivní (počáteční splátky jsou nižší a postupně se zvyšují).

Rizika z poskytování hypotéčních úvěrů na straně bank jsou minimální, právě z důvodu bezpečného jištění nemovitostmi. Složitější situace je na straně klienta. Hypotéční úvěry jsou úvěry dlouhodobé, jejich splacení může narušit mnoho faktorů např. nemoc, ztráta zaměstnání, úmrtí apod. Z těchto důvodů je pro obě smluvní strany výhodné, ze strany banky vyžadované, životní pojištění klienta nebo pojištění úvěru u komerční pojišťovny, a to na celou dobu splácení úvěrů. Velkou oblibou klientů si v poslední době získalo pojištění schopnosti splácet, které zajistí splacení hypotéky i v době nenadálých životních situací. Výše pojištění se pohybuje v promilích z půjčené částky.

V rámci bytové politiky stát podpořil zájemce o pořízení bydlení přímou formou v podobě příspěvku ke splácení úroků z úvěru v procentních bodech k měsíční splátce hypotéčního úvěru určeného na nové bydlení. Vládní nařízení č. 244/1995 Sb., kterým byly stanoveny podmínky poskytování této dotace se každoročně upravovalo v závislosti na úrokových sazbách hypotéčních bank v předchozím roce, maximální dotace mohla činit až 4 procentní body.

¹² Podpora hypotéčních úvěrů, poskytovaných na bytovou výstavbu dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., byla od 1. 2. 2009 - 31. 1. 2010 ve výši 1 procentního bodu

V roce 2002 vydala vláda nové vládní nařízení č. 249/2002 Sb., kterým podpořila mladé domácnosti a formou poskytování příspěvku k hypotéčnímu úvěru jim umožnila pořízení bydlení. Toto nařízení však má své omezení: je poskytováno jen mladým do 36 let věku bez vlastního bytu, použití jen na byt nebo rodinný domek o jedné bytové jednotce starší dvou let, který se nachází na území ČR.

Za nepřímou formu státní podpory se považuje možnost odpočtu úroků od základu daně z příjmu, a to až do výše 300 000 Kč za jeden kalendářní rok pro domácnost. Při placení úroků jen po určitou dobu v roce lze odečíst jen alikvotní část.

O hypotéční úvěry byl ze strany občanů kolísavý zájem, odvíjející se od jejich příjmů, cen nemovitostí, výše úroků, formy a výše státní podpory. V určitém období byly hypotéční úvěry přístupné pouze vysokopříjmovým vrstvám obyvatel. Mezi náklady hypotéčních úvěrů lze zařadit např.: poplatky za uzavření smluv, vedení účtu, správu úvěru, převod peněžních prostředků, pojištění schopnosti splácet apod. Z toho je zřejmé, že RPSN je údaj s vyšší vypovídací schopností, je vždy a mnohdy podstatně vyšší než jen výše úroků v % p. a. Rozdíly v bankách tak u stejné výše úvěru a úrokové sazby bývají významné a odrážejí výši bankou zaúčtovaných dalších nákladů (např.: jedna banka zahrne všechny poplatky, jiná jen poplatek za sjednání smlouvy a správu účtu).

Hypotéční úvěry, obdobně jako stavební spoření se složkou spořicí a úvěrovou jsou významnými a nezastupitelnými finančními nástroji při pořízení bydlení.

Rozdílů mezi stavebním úvěrem a hypotékou je mnoho, každý potenciální klient by je měl zvážit a rozhodnout se, kterou alternativu zvolí. Samozřejmě lze v určitých případech řešit bytový problém s využitím obou možností. K níže uvedenému srovnání je nutné mít i na zřeteli rozdílnosti jednotlivých poskytovatelů, které využívají v rámci „boje o klienta“. Tyto odlišnosti jsou však již většinou méně výrazné. Nezastupitelnou roli také hraje současný i předpokládaný příjem dlužníka a suma peněz, které má již klient k dispozici

Na závěr je zajímavé srovnat základní kritéria stavebního spoření a hypotéčního úvěru.

Následující srovnání v tabulce č. 3.11 se vztahuje jen na řádný úvěr ze stavebního spoření a hypotéční úvěr, protože anuitní splátka hypotéky je podobná pouze řádnému úvěru ze stavebního spoření a není srovnatelná s meziúvěrem ze stavebního spoření.

Tab. 3.11 Zásadní rozdíly hypotéčního úvěru a úvěru ze stavebního spoření

Kritérium	Hypotéční úvěr	Úvěr ze stavebního spoření
Účelovost	i k podnikatelským záměrům v případě „americké hypotéky“	jen k bytovým potřebám
Fixace úrokových sazeb	limitována, nejčastěji na 5 let	pevná po celou dobu
Státní dotace	1 % z úroků u občanů do 36 let na koupi nemovitosti starší 2 let, pokud nevlastní jinou nemovitost	jen v době spoření a meziúvěru, v době pouhého splácení úvěru není
Jednorázové poplatky	okolo 0,8 % z objemu úvěru	1% z cílové částky, a to i u meziúvěru
Měsíční poplatky	100 - 200 Kč měsíčně	25 - 50 Kč měsíčně
Předčasné splátky	bezplatně zpravidla při konci fixace, jinak nelze	většinou lze umociť kdykoliv bez sankce
Ručení	jen nemovitost-pozemek, byt, dům nebo jiná nemovitost v osobním vlastnictví	zajištění ručiteli, nad 500 tis. Kč nutná zástava nemovitostí, zastavení finanč. pohledávek
Výše úvěru	až 100 % odhadu nemovitosti	nad 500 tis. Kč – 70-80 % z odhadní ceny nemovitosti
Úrokové sazby	se během doby mění, stejné jen po dobu fixace	neměnná výše, garantovaná po celou dobu splácení
Daňové zvýhodnění	všechny úroky až do výše 300 tis. Kč lze odečíst od daňového základu daně z příjmu	všechny úroky až do výše 300 tis. Kč lze odečíst od základu daně z příjmu, a to i z meziúvěru

Zdroj: vlastní zpracování, 2010

Rozdílů mezi stavebním úvěrem a hypotékou je mnoho, každý potenciální klient by je měl zvážit a rozhodnout se, kterou alternativu zvolí. Samozřejmě lze v určitých případech řešit bytový problém s využitím obou možností. K níže uvedenému srovnání je nutné mít na zřeteli rozdílnosti jednotlivých poskytovatelů, které využívají v rámci „boje o klienta“. Tyto odlišnosti jsou však již většinou méně výrazné. Nezastupitelnou roli také hraje současný i předpokládaný příjem dlužníka a suma peněz, které má již klient k dispozici.

S rozdílným přístupem bank je nutno počítat i při získávání úvěru. Mimo ručení ověřují banky i spořitelny bonitu a historii (scoring) klienta:

- bonita - příjmy žadatele o úvěr musí být dostatečné a měly by odpovídat dlužné částce.
- historie - znalost klienta bankou, např. banka vede jeho běžný účet, spořil u ní, měl úvěr, který řádně splácel. Pokud banka tyto informace nemá, musí platební schopnost

žadatele zkoumat a ověřovat nebo odvozovat od jeho zaměstnání, vzdělání, věku, délky pracovního poměru.

Zajímavou možností je refinancování hypoték dříve poskytnutých (většinou před třemi a více lety, nejlépe v době konce fixace), které klientovi ušetří nemalé částky. Dlužník může stávající hypotéku splatit novým hypotéčním úvěrem od jiné banky s nižší úrokovou sazbou nebo novým tempem, který dříve nebyl poskytován.

Vzhledem k rozdílnostem v dalších poplatcích, spojených s poskytnutím úvěru, se doporučuje mimo úrokovou sazbu sledovat i ukazatel RPSN. Tato zkratka odpovídá roční procentní sazbě nákladů, které musí klient zaplatit bance za období jednoho roku v souvislosti s úvěrem, správou a dalšími výdaji s čerpáním úvěru. RPSN zahrnuje veškeré náklady, které jsou s půjčením peněz spojeny. Úrok v % p. a. ukazuje jen cenu půjčených peněz bez ostatních nákladů.

Mezi ostatní náklady lze zařadit např.: poplatky za uzavření smluv, vedení účtu, správu úvěru, převod peněžních prostředků, pojištění schopnosti splácet apod. Z toho je zřejmé, že RPSN je údaj s vyšší vypovídací schopností, je vždy a mnohdy podstatně vyšší než jen výše úroků v % p. a. Rozdíly v bankách tak u stejné výše úvěru a úrokové sazbě bývají významné a odrážejí výši bankou zaúčtovaných dalších nákladů (např.: jedna banka zahrne všechny poplatky, jiná jen poplatek za sjednání smlouvy a správu účtu).

Závěrem nutno zdůraznit, že stavební spoření a hypotéční úvěry nejsou konkurenty na finančním trhu, jen se vzájemně doplňují a z pohledu výše příjmů domácností jsou využívány různými skupinami občanů. Také jejich užití se liší. Stavební spoření včetně úvěrů slouží k menším stavebním úpravám a rekonstrukcím bytů, i když mnohdy s cílem vytvoření nové bytové jednotky. Hypotéční úvěry jsou využívány ke koupi nebo výstavbě vlastního bydlení, bytu nebo domu.

4 Aplikace finančních nástrojů na vybraných skupinách domácností

V rozhodování o způsobu pořízení bydlení hraje roli mnoho činitelů. Bydlení se pořizuje s výhledem do budoucnosti na mnoho desítek let. Rozhodnutí o jeho pořízení je velice důležitým krokem nejen s ohledem na dobu užívání, ale i na cenu jeho pořízení. Nutno zvažovat i další okolnosti, které mohou pořízení bydlení ovlivnit - příjmy a výdaje domácnosti, práce, nemoc, rozšíření domácnosti o další členy apod. Zásadní úvahy a rozhodnutí lze rozdělit do tří oblastí: pořízení bytu nebo domu, novostavbu nebo starší nemovitost, vlastní (osobní, družstevní) nebo nájemní bydlení.

Výhodou nájemního bydlení jsou menší starosti při jeho pořízení. Nevýhodou pak to, že nájemník bude platit měsíční nájem neustále (s výhledem na zvyšování nájemného minimálně o inflaci) a hrozbu výpovědi z bydlení vlastníkem nemovitosti. V případě potřeby, např. změny místa zaměstnání, rozšíření nebo zmenšení počtu členů domácnosti, může nastalou situaci řešit teoreticky velmi rychle, s malými problémy a celkově nízkým nákladem na přestěhování.

Také při pořízení vlastního bydlení musí občan počítat s dlouhodobým splácením úvěru, avšak investuje do svého, získává svůj majetek. Starostí se získáním vlastního bydlení je v počáteční fázi více. Pokud nevyužije nabídek realitních kanceláří nebo developerů a rozhodne se pro vlastní výstavbu, musí zajistit pozemek, projekt, stavební povolení, stavební firmu, stavební dozor, kolaudaci apod. a vždy větší objem peněz.

V obou případech – nájemního i pořízení vlastního bydlení- by měl občan rozhodovat se znalostí vývoje trhu a svých finančních možností.

V rámci praktické části této práce chci porovnat postupy a pravděpodobnou dostupnost získání finančních prostředků z úvěru ze stavebního spoření a hypotéky na pořízení vlastního bytu pro fiktivní domácnosti. Při jejím výběru budu vycházet z dostupné statistiky o cenách nemovitostí, příjmech a výdajích a průměrném počtu členů domácnosti. K možnosti získání úvěrů využiji internetové kalkulačky a situaci ověřím přímo v bankách stavební spořitelny a komerční bance, poskytující hypotéční úvěry. Po zjištění výše splátek a době splácení úvěru porovnáím tyto údaje s náklady na nájemné bydlení.

Určitou diferencí a nepřesností způsobí nedostupnost aktuálních statistických údajů a připravované řadě legislativních změn s ohledem na zpracování této práce ve 2. pololetí 2010. Připravované změny ve stavebním spoření, hypotéčních úvěrech, deregulace

nájemného, zvažované sjednocení DPH a také výsledky celostátního sčítání lidu, bytů a domů bude k dispozici až v druhé polovině roku 2011.

V rámci praktické části diplomové práce jsem získávala informace z dostupných zdrojů, většinou z internetových stránek (ČSÚ, MMR, MF) a bankovních ústavů. Osobně jsem navštívila Komerční banku a Českomoravskou stavební spořitelnu.

Moravskoslezský kraj se obecně vyznačuje jak nižší průměrnou mzdou (viz tabulka č. 3. 1), tak i nižšími cenami bytů. Následující údaje o průměrných cenách bytů byly zjištěny z internetového serveru Sreality.cz. Vyhledala jsem od každého typu bytu (garsoniéra, 1+1, 2+1, 3+1) 20 vzorků, které byly následně zprůměrovány (viz příloha č. 1).

Získané základní údaje pro výpočty lze shrnout:

- průměrná hrubá mzda v Moravskoslezském kraji k 1. - 3. čtvrtletí 2010 - 21 329 Kč,
- průměrná čistá mzda v Moravskoslezském kraji k 1. - 3. čtvrtletí 2010 - 16 662 Kč (ženy vydělávají v průměru o 18 % méně než muži - 14 009 Kč),
- průměrná cena bytu 3+1 (71m²) starší zástavba (Ostrava - JIH) - 875 000 Kč (viz příloha č. 1),
- cena za nájem bytu 3+1 (71m²) - 7 330 Kč (tržní cena v Ostravě od roku 2011),
- průměrná cena bytu 2+1 (51m²) starší zástavba - 718 000 Kč, (viz příloha č. 1),
- cena za nájem bytu 2+1 (51m²) - 5 253 Kč (tržní cena v Ostravě od roku 2011),
- průměrná cena bytu 1+1 (37m²) starší zástavba - 492 000 Kč, (viz příloha č. 1),
- cena za nájem bytu 1+1 (37m²) - 3 831 Kč (tržní cena v Ostravě od roku 2011).

Možnou řadu řešení financování bydlení pro jednotlivé domácnosti ovlivňuje nejen jejich skladba a výše příjmů, ale i další aspekty a možnosti při poskytování úvěru bankami, především: výše úvěru, doba splácení (až 40 let) od které se odvíjí i výše úrokových sazeb, doba fixace (3-10 let), způsob splácení (anuitní, degresivní, progresivní), výše vlastních úspor. Například Hypotéční banka poskytuje pestrrou škálu hypotéčních úvěrů na pořízení bydlení, které můžeme dělit dle:

1. účelu - na koupi bytu v osobním nebo družstevním vlastnictví, domu, stavebního pozemku, výstavbě, rekonstrukci nebo modernizaci nemovitosti,
2. výše úvěru - v závislosti na procentuálním krytí hodnoty nemovitosti 70 %, 85 % a 100 % její hodnoty,
3. prokázaných příjmů - běžně dokládá žadatel své příjmy,

4. bez doložení příjmů - potvrzení o příjmu není nutné dokládat (klient odmítá), přísnější pravidla, hypotéka ve výši 200 000 Kč až 5 000 000 Kč, maximálně do výše 50 % zastavené hodnoty nemovitosti s minimální zástavní hodnotou 1 000 000 Kč, kterou musí být vždy nemovitost určena k bydlení s příslušenstvím,
5. způsobu splácení:
 - a) *anuitní* - částka zůstává po celou dobu splácení úvěru stejná,
 - b) *degresivní* - částka je v prvním roce splácení úvěru vyšší a ke konci úvěru co nejnižší (žadatel si může zvolit první výši splátky na celý rok dle jeho finančních možností, od které se poté odvíjí koeficient poklesu částky),
 - c) *progresivní* - částka je v prvním roce splácení úvěru nízká a ke konci úvěru se zvyšuje (žadatel si také může zvolit první splátku, kterou bude splácet po celý rok a od které se také odvíjí koeficient růstu).

Z těchto důvodů se dále omezím jen na základ výpočtu u čtyř typů domácností, které budou popsány dále. U každého typu reprezentativní domácnosti budu předpokládat tuto situaci - anuitní hypotéka, domácnost bez závazků, s nulovou peněžní úsporou, doba splácení hypotéčního úvěru a úvěru ze stavebního spoření 25 let. Domácnosti budou mít zájem o koupi bytu do osobního vlastnictví (stará zástavba) o velikosti 3+1 nebo 1+1 v Ostravě - JIH.

Ke zjištění přístupu k hypotéčním úvěrům a úvěru ze stavebního spoření jsem použila dva způsoby:

- ověření na internetových kalkulačkách u Hypotéční banky,
- reálné podklady z interního softwaru bank.

4.1 Financování bydlení s využitím hypotéčních úvěrů

Prvním typem financování vlastnického bydlení, kterým se budu zabývat, jsou hypotéční úvěry. Nejdříve se pokusím ověřit dle dostupné internetové kalkulačky od Hypotéční banky, zdali daná domácnost na úvěr dosáhne nebo ne a poté vyhodnotím data z reálného interního softwaru od Hypotéční banky, Komerční banky a České spořitelny, a.s.

4.1.1 Ověření dle internetové kalkulačky od Hypotéční banky

Nejjednodušší a dostupné všem žadatelům o úvěr je v současné době ověření přístupu k úvěrům na internetových kalkulačkách bank. Klienti sice z kalkulaček nezjistí, zda hypotéku nebo úvěr ze stavebního spoření závazně obdrží, pouze orientačně zjistí informaci o výši úroku, výši měsíčních splátek dle doby splácení při době fixace úrokové sazby a předpoklad získání hypotéčního úvěru. Dle odborníků banky zpravidla poskytují hypotéky s maximální měsíční splátkou odpovídající polovině měsíčního čistého příjmu žadatele. Jeden žadatel s čistým měsíčním příjmem 20 000 Kč může žádat o hypotéku ve výši cca 2 000 000 Kč. Rodina se dvěma dětmi a čistým měsíčním příjmem 36 000 Kč může žádat o hypotéku ve výši cca 3 000 000 Kč.

Orientační výpočet splátek úvěru však neznamená, že žadatel o úvěr uspěje. Banka při poskytování hypotéky postupuje velice obezřetně a uvážlivě, zvažuje riziko splácení. Vyžaduje předložení různých dokumentů, např. doklady identifikace klienta, doklady k příjmům, k objektu zástavy, výpisy z účtů, doklady ke koupi, výdajům a závazkům klienta, pojištění zastavované nemovitosti apod. Banka předložené doklady a údaje uvedené v žádosti o úvěr ověřuje, např. v centrálním registru dlužníků, na katastru nemovitosti. Každá banka výpočet úvěru po podání žádosti o poskytnutí úvěru provádí dle svých vlastních závazných kritérií, které však klientům neuvádí a nezveřejňuje je. Protože poskytnutí úvěru je jen a jen na bance, nemusí své postupy a rozhodnutí zdůvodňovat, stejně tak nezdůvodňuje rozdíly ve výši úrokových sazeb a dalších poplatcích s úvěrem spojených. Rozdílných přístupů využívá v rámci konkurenčního boje o klienta, proto je nezbytný pečlivý výběr banky před podáním žádosti o úvěr.

Zvolené čtyři typy reprezentativních domácností pro přehlednost označuji jako domácnost A, B, C, D. Jde o fiktivní jedno a dvoučlennou bezdětnou domácnost, tři a čtyřčlenné rodiny s jedním a dvěma malými dětmi. Průměrné čisté příjmy odpovídají průměrné hrubé mzdě pracovníků v MSK, rodiny jsou bez závazků i bez úspor.

DOMÁCNOST A

Jde o čtyřčlennou domácnost, manželé, kteří pracují a mají dvě děti, ve věku 5 a 8 let. Bydlí v nájemním bytě 2+1, jehož měsíční nájem činí 5 253 Kč (2 805 Kč regulované nájemné). Mají zájem si zakoupit byt 3+1 ve staré zástavbě v hodnotě 875 000 Kč. Jejich průměrný čistý měsíční příjem činí 30 671 Kč (muž 16 662 Kč, žena 14 009 Kč).

Tab. 4.1 Orientační základní výpočet výše splátek a úroků při hypotéčním úvěru

Doba splatnosti	30 let	25 let	20 let
Délka fixace	5 let	5 let	5 let
100% hypotéka 875 000 Kč			
Úroková sazba v % p. a.	5,69	5,69	5,69
Měsíční splátka v Kč	5 073	5 473	6 113
70% hypotéka 613 000 Kč			
Úroková sazba v % p. a.	4,39	4,39	4,39
Měsíční splátka v Kč	3 061	3 364	3 836

Zdroj: internetová hypotéční kalkulačka, vlastní zpracování, 2011

Z výše uvedené tabulky je zřejmá závislost výše splátek na době splatnosti - růst měsíčních splátek 100% hypotéky při snižujícím se počtu let splatnosti. Nižší potřeba úvěru proti ceně získávané nemovitosti vede ke snížení úrokové sazby. Z tohoto pohledu je výhodnější 70% hypotéka proti stoprocentní, avšak toto předpokládá mít vlastní úspory nebo kombinovat hypotéku s úvěrem ze stavebního spoření.

Mimo výše uvedené informace lze v detailnější kalkulačce zjistit pravděpodobnou možnost získání hypotéčního úvěru. Při dalším postupu výpočtu pro poskytnutí úvěru požaduje banka informace o příjmech domácnosti, počtu osob, závazcích žadatele (v mém případě jsem považovala závazky za nulové), nepožaduje však údaje o ostatních výdajích domácnosti. Využívá vlastní údaje o životním minimu:

- pro dítě do 6 let ve výši 1 600 Kč,
- pro dítě od 6 do 15 let ve výši 1 960 Kč,
- pro dítě od 15 do 26 let ve výši 2 250 Kč (nezaopatřené),
- pro dospělého ve výši 3 126 Kč.

Toto se bude týkat i dalších domácností B až D

Pro domácnost A z detailního výpočtu vychází, že při daných příjmech je pravděpodobnost získání 100% hypotéčního úvěru vysoká.

DOMÁCNOST B

Jedná se o tříčlennou domácnost, dva manželé, kdy manželka je mateřské dovolené s jedním dítětem. Bydlí v nájemním bytě 2+1, jehož měsíční nájemné činí 5 253 Kč (tržní), (2 805 Kč regulované nájemné). Mají zájem si zakoupit byt 3+1 ve staré zástavbě v hodnotě 875 000 Kč. Jejich průměrný čistý příjem činí 25 931 Kč (manžel 16 662 Kč, manželka na mateřské dovolené 9 269 Kč)

Tab. 4.2 Orientační základní výpočet výše splátek a úroků při hypotéčním úvěru

Doba splatnosti	30 let	25 let	20 let
Délka fixace	5 let	5 let	5 let
100% hypotéka 875 000 Kč			
Úroková sazba v % p. a.	5,69	5,69	5,69
Měsíční splátka v Kč	5 073	5 473	6 113
70% hypotéka 613 000 Kč			
Úroková sazba v % p. a.	4,39	4,39	4,39
Měsíční splátka v Kč	3 061	3 364	3836

Zdroj: internetová hypotéční kalkulačka, vlastní zpracování, 2011

Pro domácnost B z detailního výpočtu vyplývá, že při daných příjmech 100% hypotéční úvěr neobdrží. Pokud domácnost bude mít k dispozici 30 % z ceny nemovitosti, tj. 640 000 Kč, dosáhne na 70% úvěr. Dle kalkulačky by mohla domácnost obdržet 70% úvěr ve výši až 2 373 017 Kč s fixací na 3 roky a splatností na 40 let.

DOMÁCNOST C

Jedná se o dvoučlennou domácnost, dva pracující, bezdětní manželé. Bydlí v nájemním bytě 1+1, jehož měsíční nájemné činí 3 830 Kč (tržní), (2 035 Kč regulované). Mají zájem si zakoupit byt 3+1 ve staré zástavbě v hodnotě 875 000 Kč. Jejich průměrný čistý měsíční příjem činí 30 671 Kč (muž 16 662 Kč, žena 14 009 Kč).

Tab. 4.3 Orientační základní výpočet výše splátek a úroků při hypotéčním úvěru

Doba splatnosti	30 let	25 let	20 let
Délka fixace	5 let	5 let	5 let
100% hypotéka 875 000 Kč			
Úroková sazba v % p. a.	5,69	5,69	5,69
Měsíční splátka v Kč	5 073	5 473	6 113
70% hypotéka 613 000 Kč			
Úroková sazba v % p. a.	4,39	4,39	4,39
Měsíční splátka v Kč	3 061	3 364	3836

Zdroj: internetová hypotéční kalkulačka, vlastní zpracování, 2011

Pro domácnost C z detailního výpočtu vyplývá, že při daných příjmech 100% hypotéční úvěr na koupi staršího bytu obdrží. Lze předpokládat, že úvěr domácnost obdrží i v případě, kdy bude chtít koupit byt 2+1, který je cenově levnější.

DOMÁCNOST D

Jedná se o jednočlennou domácnost, pracující muž, který bydlí v nájemním bytě 1+1, jehož měsíční nájem činí 3 830 Kč (tržní), (2 035 regulované). Má zájem si zakoupit byt 1+1 ve staré zástavbě v hodnotě 493 000 Kč. Jeho průměrný čistý měsíční příjem činí 16 662 Kč.

Tab. 4. 4 **Orientační základní výpočet výše splátek a úroků při hypotéčním úvěru**

Doba splatnosti	30 let	25 let	20 let
Délka fixace	5 let	5 let	5 let
100% hypotéka 493 000 Kč			
Úroková sazba v % p. a.	5,69	5,69	5,69
Měsíční splátka v Kč	2 853	3 078	3 438
70% hypotéka 350 000 Kč			
Úroková sazba v % p. a.	4,39	4,39	4,39
Měsíční splátka v Kč	1 723	1 893	2 159

Zdroj: internetová hypotéční kalkulačka, vlastní zpracování, 2011

Pro domácnost D z detailního výpočtu vyplývá, že při daných příjmech 100% hypotéční úvěr na koupi staršího bytu obdrží. Lze předpokládat, že úvěr domácnost obdrží i v případě, kdy bude chtít koupit garsoniéru, která je cenově levnější.

4.1.2 Reálné údaje provedené interním softwarem bank

V této fázi praktické části jsem navštívila hypotéční banky za účelem získání konkrétních podkladů a dat. Následující data hypotéčních úvěrů byly zjištěny veřejnosti nedostupným interním systémem, který využívají všechny pobočky příslušné banky. Na základě tohoto softwaru mi byly předloženy za totožných podmínek nabídky několika bank, vždy pro danou reprezentativní domácnost A až D na hypotéční úvěr se splatností 25 let a dobou fixace 5 let. Data byla získána vždy u Hypotéční banky, Komerční banky a České spořitelny. Pokud byl výsledek negativní, domácnosti nebyly bonitní, byly zmíněny možnosti u dalších bank - ČSOB, VB, mBank, LBBW a UCB.

DOMÁCNOST A - čtyřčlenná

Tab. 4.5 Koupě staršího bytu 3+1

Byt v hodnotě 875 000 Kč	Úroková sazba v % p. a.	Měsíční splátka v Kč
100% hypotéka 875 000 Kč		
Hypotéční banka - 100	0	0
Komerční banka - Plus 100	0	0
Česká spořitelna - Ideální 100	0	0
70% hypotéka 613 000 Kč		
Hypotéční banka - 70	0	0
Komerční banka - Klasik 70	0	0
Česká spořitelna - Ideální 70	0	0

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů banky, 2011

Domácnost A u sledovaných bank při daných příjmech 100% ani 70% hypotéční úvěr neobdrží z důvodu špatné bonity.

Určitá možnost na získání 70 % hypotéčního úvěru je u:

- LBBW - hypotéka LIGHT s úročením 7,89 % p. a. a měsíční splátkou 4 729 Kč,
- u mBank - 70 s úročením 4,45 % p. a. a měsíční splátkou 3 387 Kč.

Tato varianta však předpokládá úspory ve výši 263 000 Kč.

DOMÁCNOST B - tříčlenná

Tab. 4.6 Koupě staršího bytu 3+1

Byt v hodnotě 875 000 Kč	Úroková sazba v % p. a.	Měsíční splátka v Kč
100% hypotéka 875 000 Kč		
Hypotéční banka - 100	0	0
Komerční banka - Plus 100	0	0
Česká spořitelna - Ideální 100	0	0
70% hypotéka 613 000 Kč		
Hypotéční banka - 70	4,90	3 545
Komerční banka - Klasik 70	4,69	3 471
Česká spořitelna - Ideální 70	4,49	3 423

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů banky, 2011

Domácnost B nemá na 100% hypotéční úvěr nárok vzhledem k nedostatečné bonitě. V případě úspor ve výši 30 % z odhadu ceny nemovitosti může žádat o 70% hypotéční úvěr, a to nejen u tří výše uvedených bank, ale např. u:

- ČSOB - při úrokové sazbě 4,90 % p. a. a měsíční splátce 3 545 Kč,
- mBank - při úrokové sazbě 4,45 % p. a. a měsíční splátce 3 387 Kč.

DOMÁCNOST C - dvoučlenná

Tab. 4.7 Koupě staršího bytu 3+1

Byt v hodnotě 875 000 Kč	Úroková sazba v % p. a.	Měsíční splátka v Kč
100% hypotéka 875 000 Kč		
Hypotéční banka - 100	6,20	5 745
Komerční banka - Plus 100	5,29	5 264
Česká spořitelna - Ideální 100	5,04	5 171
70% hypotéka 613 000 Kč		
Hypotéční banka - 70	4,90	3 545
Komerční banka - Klasik 70	4,69	3 471
Česká spořitelna - Ideální 70	4,49	3 423

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů banky, 2011

Domácnost C za daných příjmů dosáhne i na hypotéční úvěr ve výši 100% odhadu ceny nemovitosti. Tato domácnost se jeví jako vysoce bonitní z důvodu nízkých životních nákladů (bezdětní). Úvěr v plné výši, bez vlastních úspor může získat i v dalších bankách, např:

- UCB - při úrokové sazbě 6,99 % p. a. a měsíčních splátkách 6 179 Kč,
- VB - při úrokové sazbě 6,04 % p. a. a měsíčních splátkách 5 704 Kč.

DOMÁCNOST D - jednočlenná

Tab. 4.8 Koupě staršího bytu 1+1

Byt v hodnotě 493 000 Kč	Úroková sazba v % p. a.	Měsíční splátka v Kč
100% hypotéka 493 000 Kč		
Hypotéční banka - 100	6,20	3 231
Komerční banka - Plus 100	5,29	2 960
Česká spořitelna - Ideální 100	5,04	2 908
70% hypotéka 350 000 Kč		
Hypotéční banka - 70	4,90	1 991
Komerční banka - Klasik 70	4,69	1 950
Česká spořitelna - Ideální 70	4,49	1 923

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů banky, 2011

Domácnost D za daných příjmů u sledovaných tří bank úvěr obdrží, taky úvěr kryjící plnou hodnotu odhadu ceny nemovitosti může obdržet např. u:

- UCB - při úrokové sazbě 6,99 % p. a. a měsíčních splátkách 3 475 Kč,
- VB - při úrokové sazbě 6,04 % p. a. a měsíčních splátkách 3 208 Kč.

4.2 Financování bydlení s využitím úvěru ze stavebního spoření

Další možností, jak si pořídit byt do osobního vlastnictví, je využít úvěru ze stavebního spoření. Žadatelé mohou úvěr obdržet, i když jejich úspory jsou nulové. V okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření mohou požádat o tzv. překlenovací úvěr - meziúvěr. Vycházím-li z předpokladu nulových úspor u reprezentativní domácnosti v předchozí části, vycházela jsem i zde ze stejných podmínek. V této modelové situaci nemá tedy žádná domácnost nárok na klasický, řádný úvěr ze stavebního spoření. Následující modelové situace na možnost získání úvěru ze stavebního spoření jsou tedy věnovány jen meziúvěrům.

4.2.1 Reálné údaje získané interním softwarem Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Jak jsem již uvedla dříve, u každé domácnosti předpokládám dané příjmy, nulové závazky a úspory. Mezi úspory patří jak soukromé finance na soukromých účtech, které si domácnost buď pravidelně spoří anebo také stavební spoření. Zjistit průměrnou výši stavebního spoření všech typů reprezentativních domácností je téměř nemožné a mi nedostupné. Proto mi pracovník Českomoravské stavební spořitelny mohl nabídnout jedinou možnost úvěru ze stavebního spoření s využitím tzv. meziúvěru.

Meziúvěr neboli překlenovací úvěr, je čerpán ze stavebního spoření ještě v době, kdy nevznikl nárok na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření a může být poskytnut bez jakékoliv výše uspořené částky, maximálně však do výše cílové částky stavebního spoření. Překlenovací úvěry mají často velmi výhodné úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru. Meziúvěr lze také kombinovat s hypotékou. Klient od podepsání smlouvy musí spořit a současně splácet úroky z meziúvěru. V okamžiku dosažení tzv. hodnotícího čísla a dodržení dalších podmínek, dojde ke splacení meziúvěru z nově poskytnutého řádného úvěru, klient dále již splácí jen řádný úvěr a přestává spořit. Získat výhodný úvěr lze po minimálně dvou letech spoření, naspoření určitého procenta cílové částky (odvíjí se od zvolené varianty spoření) a splnění hodnotícího čísla, které je bráno jako ukazatel spořivosti. Úvěr lze také kombinovat s hypotékou.

Pro přehlednost lze například uvést tuto modelovou situaci:

- 31. 3. 2011 - uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- 1. 4. 2011 - zahájení pravidelného spoření,
- 30. 4. 2011 - čerpání meziúvěru,
- 31. 5. 2011 - zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků,
- 31. 10. 2023 - dosaženo hodnotící číslo,
- 31. 10. 2024 - naspořeno 35 % cílové částky (do 12 měsíců od dosažení hodnotícího čísla),
- 31. 1. 2025 - konec pravidelného spoření, ukončeno přidělením úvěru, meziúvěr, je splacen naspořenou částkou a řádným úvěrem,
- 1. 3. 2025 - zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru,
- 1. 12. 2038 - konec pravidelných měsíčních splátek úvěru,

Ke konkrétním domácnostem:

Domácnost A až C má zájem si zakoupit byt 3+1 v hodnotě 875 000 Kč a domácnost D má zájem si pořídit byt 1+1 v ceně 493 000 Kč.

Tab. 4.9 Koupě staršího bytu 3+1 a bytu 1+1

Splatnost 25 let	Domácnost A	Domácnost B	Domácnost C	Domácnost D
100% meziúvěr				
Splatnost	-	-	-	2011 - 2025
Úroková sazba	-	-	-	5,1 % p. a.
Splátka, z toho:	-	-	-	3 010 Kč
Spoření	-	-	-	915 Kč
Úrok	-	-	-	2 095 Kč
Řádný úvěr				
Splatnost	-	-	-	2025 - 2036
Úroková sazba	-	-	-	4,8% p. a
Splátka, úvěru	-	-	-	3 010 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů banky, 2011

Jediná domácnost, která se svými příjmy dosáhne na 100% meziúvěr pro koupi bytu 1+1 v hodnotě 493 000 Kč je domácnost D. Pro ČMSS je bonitním klientem. Tato modelová situace je stanovena na dobu 25 let. Nejdelší doba splatnosti meziúvěru, kterou může ČMSS svým klientům nabídnout je 28 let. Pokud by domácnost chtěla, doba splácení se může snížit a výše měsíčních splátek zvýšit. Splátky v době čerpání meziúvěru jsou součtem částky na spoření (915 Kč) a splátky úroků meziúvěru, při úrokové sazbě 5,1 % p. a. Jakmile

domácnost naspoří potřebnou částku (určité % z cílové částky) a dosáhne hodnotícího čísla, které pro ni bylo stanoveno, meziúvěr končí a domácnost splácí jen řádný úvěr ve výši 3 010 Kč za měsíc při úrokové sazbě 4,8 % p. a. **Klient na konci doby splatnosti, což je v roce 2036, zaplatí za půjčenou částku 493 000 Kč celkově 903 000 Kč, úvěr přeplatí o 410 000 Kč.** Jak jsem již uvedla dříve, výši částek si klient může postupem změnit na vyšší nebo na nižší částku. Obecně je známo, že čím déle se úvěr splácí, tím je dražší, což potvrzuje i tento případ. Tato domácnost je určitě schopna splácet úvěr mnohem méně let a tím pádem by se úvěr tolik neprodražil.

Tab. 4.10 Koupě staršího bytu 3+1

Splatnost 25 let	Domácnost A	Domácnost B	Domácnost C
70% meziúvěr			
Splatnost	2011 - 2025	2011 - 2025	2011 - 2025
Úroková sazba	5,1 % p. a.	5,1 % p. a.	5,1 % p. a.
Splátka, z toho:	3 732 Kč	3 732 Kč	3 732 Kč
Spoření	1 127 Kč	1 127 Kč	1 127 Kč
Úrok	2 605 Kč	2 605 Kč	2 605 Kč
Řádný úvěr			
Splatnost	2025 - 2036	2025 - 2036	2025 - 2036
Úroková sazba	4,8% p. a.	4,8% p. a.	4,8% p. a.
Splátka úvěru	3 732 Kč	3 732 Kč	3 732 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle podkladů, 2011

Domácnost A - C mají zájem si zakoupit byt v hodnotě 875 000 Kč. Stavební spoření však neumožňuje poskytnout úvěr ve výši 100 % ceny této nemovitosti. Těmto domácnostem může maximálně poskytnout 613 000 Kč - 70% meziúvěr. **Pro tento meziúvěr jsou všechny domácnosti bonitní. Byla stanovena jediná nabídka pro všechny stejně.** Doba splatnosti je 25 let. Klient opět první začne splácet částku spoření ve výši 1 127 Kč a částku úroků z meziúvěru 2 605 Kč. Jakmile dosáhne hodnotícího čísla a určitého % z cílové částky, přechází na splácení řádného úvěru, meziúvěr zde končí. Splátka řádného úvěru činí měsíčně **3 732 Kč** při úrokové sazbě 4,8 % p. a. Klient z poskytnuté částky 613 000 Kč zaplatí v roce 2036 celkově 1 119 600 Kč (úvěr přeplatí zhruba o 500 000 Kč). Klient si opět může zvolit mnohem vyšší měsíční splátky, aby se doba splatnosti zkrátila a celková cena úvěru snížila.

5 Zhodnocení a doporučení

Při výběru bank a stavebních spořitelů je vhodné vybrat tu banku, která poskytuje dostatečně široký výběr úvěrování a jejichž přístup ke klientům je na vysoké odborné úrovni, vzbuzuje důvěru a podává všechny informace, a to pravdivě. Široká nabídka produktů je velmi důležitým faktorem, protože jen tak může uspokojit a přizpůsobit se konkrétním požadavkům klienta, financovat to, co žadatel potřebuje a je pro něj v danou chvíli nejvhodnější. Také výběr varianty splácení do budoucna, kdy vedle anuitního je možné zvolit degresivní nebo progresivní formu splátek má své výhody. Významné jsou i s úvěrem související produkty, např. znalecký posudek zastavované nemovitosti, životní pojištění nebo pojištění schopnosti úvěr splácet.

Zavádějící je spoléhat se a srovnávat jen úrokové sazby jednotlivých poskytovatelů úvěru. Jen znalost roční procentní sazby úroků, tedy ceny půjčovaných peněz, neodpoví klientovi na otázku, kolik peněz bude muset bance za úvěr zaplatit. Je nutné srovnávat také další náklady s úvěrem spojené, různé poplatky, které si banky v danou chvíli účtují. Důležité je tedy znát a srovnávat RPSN.

Klient musí zvažovat dlouhodobou povinnost úvěr splácet, uvědomit si v tomto horizontu možné změny v osobním životě a vybírat si tedy poskytovatele úvěru i podle toho, jak je schopen reagovat na eventuální životní změny klienta. Vhodným výběrem banky lze ušetřit nejen peníze, ale i čas a úsilí.

Nejen osobní změny v životě klienta mohou ovlivnit splácení úvěru. Nemalý vliv mají i makroekonomické změny ve směru pozitivním, ale i negativním. V současné době některá již realizována (od r. 2011) a další připravovaná opatření ovlivňují financování bydlení:

- změna výše příspěvku a zavedení zdanění výnosů ze stavebního spoření. I při snížení státního příspěvku na 10 % uspořené částky, maximálně 2 000 Kč ročně, při splnění dalších podmínek a 15 % zdanění výnosů, bude i nadále stavební spoření velmi atraktivním, spořicí produktem a úvěrovým produktem,
- těžko odhadnutelný, negativní dopad by mělo na stavební spoření zvažované striktní dodržování použití spořicí složky jen na bydlení,
- zvýšení DPH z 10 % na zvažovanou a diskutovanou jednotnou sazbu 17 % - 20 % povede k výraznému zvýšení cen bytů, především novostaveb, a to v řádu desítek

tisíc korun. Dostupnost bydlení se zhorší, především u sociálně slabších skupin obyvatel a rodin s dětmi,

- zrušení možnosti odpočtu úroků z daňového základu nebo snížení odpočitatelné částky ze současných 300 000 Kč na diskutovaných 80 - 170 000 Kč ročně sice odstraní nerovnosti ve zdanění (vládní zdůvodnění omezení této výhody), ale podstatně úvěry zdraží. Zdražení se v případě snížení výše částky pro odpočet dotkne především vysokých hypoték (až 7 mil. Kč), tedy ekonomicky silné vrstvy obyvatel.

Na základě podkladů a zjištění, uvedených v předchozí kapitole, dle internetové kalkulačky a reálných údajů bank a výpočtu meziúvěrů ze stavebního spoření nyní vyhodnotím situaci každé reprezentativní domácnosti. Následně porovnáám splácení hypotéčních úvěrů a meziúvěrů s pravidelnými náklady měsíčního nájmu v nájemních bytech, ve kterých tyto domácnosti v současnosti žijí.

DOMÁCNOST A - čtyřčlenná

První reprezentativní domácnost, kterou jsem se zabývala je průměrná česká čtyřčlenná rodina. Dva manželé ve věku 30 let mají dvě děti ve věku 6 a 8 let (věk dětí je u výpočtu na nárok hypotéčního úvěru velmi důležitou a nepostradatelnou informací z důvodu výpočtu životních nákladů dané rodiny). Domácnost má čistý průměrný měsíční příjem 30 671 Kč a má zájem si pořídit byt v ceně 875 000 Kč.

Dle internetové kalkulačky Hypotéční banky, kterou jsem využila jako první, jsem mohla přehledně zjistit orientační výši měsíčních splátek, výši úrokové sazby při 100% a 70% hypotéčním úvěru a dobách splatnosti 30, 25 a 20 let, dobou fixace 5 let a zda je tato rodina, resp. manželé, vůbec jako taková pro banku bonitním klientem. **Z této části vyplynulo, že domácnost pravděpodobně dosáhne na oba typy úvěru (70% a 100%) ve všech třech dobách splatnosti.** Nejvýše může domácnost při 100% hypotéčním úvěru měsíčně splácet 6 113 Kč s dobou splatnosti 20 let a nejméně pak 5 073 Kč s dobou splatnosti 30 let, se stejnou úrokovou sazbou 5,69 % p. a. Pokud by měla k dispozici své úspory v minimální hodnotě 263 000 Kč (tj. 30 % z odhadu ceny nemovitosti), dosáhne také na 70% úvěr. Nejvyšší měsíční splátka by činila 3 836 Kč s dobou splatnosti 20 let a naopak nejnižší měsíční splátka 3 061 Kč s dobou splatnosti 30 let, se stejnou úrokovou sazbou 4,39 % p. a.

Reálný výpočet nároku na hypotéční úvěr této reprezentativní domácnosti dle interního softwaru se však značně liší. **Ze sledovaných tří bank (Hypo, KB, ČS) ani jedna neposkytne jak 100%, tak i 70% hypotéční úvěr. Domácnost, resp. manželé, jsou pro tyto banky nebonitními klienty.** Minimální čistý příjem této domácnosti musí činit alespoň 35 000 Kč. V nabídce hypotéčních úvěrů jsou však dvě banky, které mohou domácnosti hypotéční úvěr poskytnout, ale dle mého názoru, se tento úvěr jeví jako velmi finančně náročný. První bankou je mBank, která nabízí 70% hypotéční úvěr s měsíčními splátkami ve 3 387 Kč, s úrokovou sazbou 4,45 % a dobou splatnosti 25 let. Druhou bankou je potom LBBW, která opět nabízí 70% hypotéční úvěr s měsíční splátkou 4 729 Kč a s vysokou úrokovou sazbou 7,89 % s dobou splatností 25 let. Nabídka LBBW v porovnání s mBank je o 1 342 Kč měsíčně dražší a s úrokovou sazbou vyšší o 3,44 % p. a. Nabídka mBank je téměř srovnatelná s výpočtem dle internetové hypotéční kalkulačky.

Pro domácnost tedy vyplývá, že při nulových úsporách, za daných příjmů na žádný 100% hypotéční úvěr s dobou splatností 25 let nedosáhne. Pokud se ji povede uspořít minimálně 30 % z odhadu ceny nemovitosti (což je 263 000 Kč), dosáhne na 70% hypotéční úvěr u mBank a LBBW. **Po tuto dobu ji nezbyvá nic jiného, než nadále bydlet v nájemním bytě a hradit pravidelný měsíční nájem.** Otázku, jak by domácnost vyhověla či ne, při delší době splatnosti úvěru (30 let) jsem již pro rozsah práce neřešila.

Dle interního softwaru ČMSS byla vytvořena nabídka 70% mezu úvěru, na který domácnost se svými příjmy dosáhne, pokud budou její úspory minimálně ve výši 30% z odhadu nemovitosti (tj. 263 000 Kč). Je tedy bonitním klientem na 70% meziúvěr. Doba splatnosti tohoto úvěru je 25 let. Měsíční se splátky ve výši 3 732 Kč se dělí na splátku spoření (1 127 Kč) a na splátku úroků z úvěru (2 605 Kč), při úrokové sazbě 5,1 % p. a. Jakmile domácnost naspoří potřebnou částku pro dosah hodnotícího čísla, které ji bylo přiděleno (64), meziúvěr končí a začne měsíčně splácet řádný úvěr ve výši 3 732 Kč, při úrokové sazbě 4,8 % p. a. Domácnost splatí úvěr v roce 2036, ale pokud by měla k dispozici, během doby splácení, vyšší příjem anebo chtěla splatit celkový úvěr předčasně, mohou se ji měsíční splátky navýšit a doba splatnosti snížit bez sankcí.

Vzhledem k nedostupnosti 100% úvěru srovnání s platbou měsíčního nájmu nelze provést.

DOMÁCNOST B

Druhou reprezentativní domácností je tříčlenná rodina, dva manželé ve věku 30 let, kdy manžel pracuje a manželka je na mateřské dovolené s jedním dvouletým dítětem. Mají zájem si pořídit byt 3+1 do osobního vlastnictví v průměrné hodnotě 875 000 Kč při průměrných čistých měsíčních příjmech 25 931 Kč.

Dle internetové kalkulačky Hypotéční banky jsem zjistila orientační výši měsíčních splátek a úrokové sazby při 100% a 70% úvěru ve třech dobách splatnosti 20, 25 a 30 let a dobou fixace 5 let, a jestli je tato tříčlenná rodina jako taková, resp. manželé, pro danou banku bonitními klienty. **Z této části vyplynulo, že domácnost za daných příjmů na 100% úvěr od banky pravděpodobně nedosáhne, není tedy bonitním klientem.** Aby byl 100% úvěr poskytnut, musel by čistý měsíční příjem této domácnosti činit minimálně 30 000 Kč. Jestliže by manželé měli úspory minimálně ve výši 30 % odhadu nemovitosti (tj. 263 000 Kč), pravděpodobně by dosáhli na 70% úvěr ve výši až 2 373 017 Kč, s dobou splatnosti 40 let a dobou fixace 3 roky.

Na základě podkladů, získaných reálným interním softwarem, domácnost nedosáhne na 100% hypotéční úvěr u tří sledovaných bank, není pro ně bonitním klientem. Tento výpočet je tedy totožný s internetovou kalkulačkou od Hypotéční banky. **Pokud by však domácnost měla k dispozici úspory ve výši 263 000 Kč (tj. 30 % z odhadu ceny nemovitosti), mohla by získat 70% hypotéční úvěr ve výši 613 000 Kč u všech tří sledovaných bank.** Hypotéční banka nabízí výši měsíční splátky 3 545 Kč s úrokovou sazbou 4,90 % p. a, Komerční banka nabízí měsíční splátku ve výši 3 471 Kč s úrokovou sazbou 4,69 % p. a. a poslední Česká spořitelna nabízí výši měsíční splátky 3 423 Kč s úrokovou sazbou 4,49 % p. a. **Nejvýhodněji se jeví právě poslední, Česká spořitelna, u které domácnost za 25 let půjčenou částku přeplatí nejméně (o 36 600 Kč méně než v Hypotéční bance).** Celkové náklady na poskytnutý úvěr však neznamenají pouze výši úrokové sazby, ale je třeba počítat i s poplatky za uzavření smlouvy, poskytnutí úvěru atd. (tzv. RPSN).

Dle interního softwaru ČMSS domácnost dosáhne na 70% meziúvěr ve výši 613 000 Kč, což předpokládá mít vlastní úspory (tj. 263 000 Kč). Je tedy bonitním klientem na 70% meziúvěr. Doba splatnosti tohoto úvěru je 25 let. Měsíční splátky ve výši 3 732 Kč se dělí na splátku spoření (1 127 Kč) a na splátku úroků z úvěru (2 605 Kč), při úrokové sazbě 5,1 % p. a. Jakmile domácnost naspoří potřebnou částku pro dosah hodnotícího

číslo, které jí bylo přiděleno (64), meziúvěr končí a začne měsíčně splácet řádný úvěr ve výši 3 732 Kč, při úrokové sazbě 4,8 % p. a. Domácnost splatí úvěr v roce 2036, ale pokud by měla k dispozici, během doby splácení, vyšší příjem anebo chtěla splatit celkový úvěr předčasně, mohou se jí měsíční splátky navýšit a doba splatnosti snížit bez sankcí.

Průměrná česká tříčlenná domácnost, kdy žena je mateřské dovolené, nedosáhne na 100% úvěr. Musí tedy našetřit potřebných 30 % z odhadu ceny nemovitosti (tj. 263 000 Kč) a bude mít nárok na 70% hypotéční a stavební úvěry. **Nyní ji nezbývá nic jiného, než platit pravidelný měsíční nájem v bytě, ve kterém žije a snažit se uspořít si potřebnou finanční částku nebo vyčkat a o hypotéku požádat až v době, kdy ženě skončí mateřská dovolená, začne pracovat a domácnost tím zvýší svůj příjem.** Zdali domácnost dosáhne na nižší 100% hypotéční úvěr (např. na byt 2+1) jsem již pro rozsah práce neřešila.

Vzhledem k nedostupnosti 100% hypotéčního úvěru srovnání s platbou měsíčního nájmu nelze provést.

DOMÁCNOST C

Tato reprezentativní domácnost je domácnost dvoučlenná. Jedná se o dva bezdětné manželé ve věku 30 let s průměrným celkovým měsíčním příjmem 30 671 Kč. Mají zájem si pořídit byt 3+1 do osobního vlastnictví v hodnotě 875 000 Kč (velikost bytu jsem stanovila na základě toho, že v budoucnu plánují rodinu).

Podle internetové kalkulačky od Hypotéční banky jsem opět mohla zjistit výši měsíčních splátek při 100% nebo 70% hypotéčním úvěru, dobách splatnosti 20, 25 a 30 let a dobou fixace 5 let. **Tato domácnost na základě svých příjmů pravděpodobně dosáhne jak na 100% tak i na 70% hypotéční úvěr. Je bonitním klientem.** Pokud srovnám čtyřčlennou rodinu dvoučlennou domácností, mají stejný průměrný měsíční příjem, ale dvoučlenná, protože je bezdětná, **má mnohem nižší životní náklady a je tedy pro banku bonitním klientem.**

Výpočet hypotéčního úvěru na základě reálného interního softwaru potvrdil výpočet pravděpodobnosti získání úvěru. Dvoučlenná domácnost dosáhne jak na 70% tak i na 100% hypotéční úvěr. Pokud si domácnost zvolí 100% hypotéční úvěr, je k dispozici nabídka na dobu splatnosti 25 let, dobou fixace 5 let u všech tří sledovaných bank. Nejvyšší měsíční splátku nabízí Hypotéční banka ve výši 5 745 Kč s úrokovou sazbou 6,20% p. a. (internetová kalkulačka nabízí 5 473 Kč s úrokovou sazbou 5,69 % p. a.),

Komerční banka výši měsíční splátky 5 264 Kč při úrokové sazbě 5,29 % p. a. a poslední Česká spořitelna potom 5 171 Kč při úrokové sazbě 5,04 % p. a. Česká spořitelna se opět jeví jako nejvýhodnější (klient přeplatí o 172 200 Kč méně, než u Hypotéční banky). **Pro představu, pokud si klient vybere Českou spořitelnu a 100% hypotéční úvěr ve výši 875 000 Kč, celkově na hypotéce zaplatí 1 551 300 Kč (o 676 300 Kč více, než byt opravdu stojí).** Celkové náklady úvěru opět neznamenají jen výši úrokové sazby, ale je třeba sledovat tzv. RPSN.

Podle interního softwaru ČMSS domácnost dosáhne na 70% meziúvěr ve výši 613 000 Kč, což předpokládá mít vlastní úspory (tj. 263 000 Kč). Je tedy bonitním klientem na 70% meziúvěr. Doba splatnosti tohoto úvěru je 25 let. Měsíční splátky ve výši 3 732 Kč se dělí na splátku spoření (1 127 Kč) a na splátku úroků z úvěru (2 605 Kč), při úrokové sazbě 5,1 % p. a. Jakmile domácnost naspoří potřebnou částku pro dosah hodnotícího čísla, které ji bylo přiděleno (64), meziúvěr končí a začne měsíčně splácet řádný úvěr ve výši 3 732 Kč, při úrokové sazbě 4,8 % p. a. Domácnost splatí úvěr v roce 2036, ale pokud by měla k dispozici, během doby splácení, vyšší příjem anebo chtěla splatit celkový úvěr předčasně, mohou se ji měsíční splátky navýšit a doba splatnosti snížit bez sankcí.

Tato dvoučlenná domácnost se jeví jako nejvíce bonitním klientem, jak pro hypotéční banky, tak pro stavební spořitelny. Nemusí tedy platit nájemní bydlení a může si ihned požádat o hypotéční úvěr nebo meziúvěr. Jelikož nemá děti, její životní náklady jsou mnohem nižší než u čtyř nebo tříčlenných domácností. Na jednu stranu je dobře, že lidé, kteří se chtějí osamostatnit a vybudovat si své zázemí, mají možnost si zapůjčit finanční prostředky, ale na druhou stranu se na dlouhou dobu velmi zadluží a pokud se jednou rozhodnou mít rodinu (což v práci předpokládám), musí počítat s tím, že životní úroveň domácnosti výrazně klesne.

Porovnání nákladů na nájemní bydlení s náklady bytu v osobním vlastnictví, pořízeném prostřednictvím hypotéky:

Doba splácení hypotéky	25 let
Splátka hypotéky u ČS (100% hypotéka)	5 171 Kč
Měsíční nájemné	3 830 Kč (tržní)

Zaplaceno na nájmu po 25 letech	1 149 000 Kč
	(bez valorizace nájemného)
Zaplacená hypotéka po 25 letech	1 551 300 Kč
	(bez výhody odpočtu úroků z daňového základu daně z příjmu)

Nájemník oproti majiteli bytu ušetří v počátcích měsíčně 1 341 Kč. Po 25 letech se situace zcela obrátí, majitel bytu splatil hypotéku a žádný nájem nemusí platit, ušetří 5 171 Kč, nájemník stále nájem platí a bude platit. Navíc vlastník získal nemovitost v milionové hodnotě a nájemník peníze neinvestoval a majetek nezískal. Cena nemovitosti za 25 let by měla vzrůst a kopírovat výši inflace a růst mezd ve stavebnictví. Rozdíly budou znatelnější až se majitel a nájemník dostanou do důchodového věku a dojde ke snížení jejich příjmu. Je předpoklad, že majitel bytu dosáhne vyšší životní úrovně, než nájemník.

DOMÁCNOST D

Tato reprezentativní domácnost je jednočlenná. Tvoří ji jeden muž ve věku 30 let, s průměrným čistým měsíčním příjmem 16 662 Kč a má zájem si zakoupit byt 1+1 do osobního vlastnictví v ceně 493 000 Kč.

Na základě použití internetové kalkulačky od Hypotéční banky jsem zjistila orientační výši měsíčních splátek hypotéčního úvěru, s dobou splatnosti 30, 25 a 20 let a dobou fixace 3 roky. **Jednočlenná domácnost za daných příjmů pravděpodobně dosáhne jak na 100% tak i na 70% hypotéční úvěr, je bonitním klientem.**

Výpočet reálného interního softwaru je téměř totožný. **Podle výpočtů reálného interního softwaru tato domácnost dosáhne jak na 70% tak i na 100% hypotéční úvěr, je bonitním klientem.** Všechny tři sledované banky by této domácnosti poskytly hypotéční úvěr na dobu splatnosti 25 let, s dobou fixace 5 let. Hypotéční banka nabízí měsíční splátku ve výši 3 231 Kč s úrokovou sazbou 6,20 % p. a (dle hypotéční kalkulačky nabízí 3 078 Kč s úrokovou sazbou 5,69 % p. a.), Komerční banka potom výši měsíční splátky ve výši 2 960 Kč s úrokovou sazbou 5,29 % p. a. a poslední Česká spořitelna měsíční splátku ve výši 2 908 Kč s úrokovou sazbou 5,04 % p. a. **Opět Česká spořitelna se jeví jako nejvýhodnější poskytovatel hypotéčního úvěru.** Oproti Hypotéční banky, která poskytne hypotéční úvěr nejdraž, klient v České spořitelně zaplatí celkově na hypotéce o 96 900 Kč méně než

u Hypotéční banky. **Za celkovou půjčku v hodnotě 493 000 Kč za 25 let splatí 872 400 Kč České spořitelně (úvěr přeplatí o 380 000 Kč).** Je třeba však opět sledovat nejen úrokovou sazbu, ale také RPSN.

Podle interního softwaru ČMSS je tato domácnost jako jediná bonitní na 100% meziúvěr. Meziúvěr je stanoven na dobu 25 let (nejdelší doba splatnosti). Měsíční splátka je rozdělena na částku spoření, která činí 915 Kč a na částku splátky úroků z úvěru ve výši 2 095 Kč. Celkem tedy klient splácí 3 010 Kč při úrokové sazbě 5,1 % p. a. do té doby, dokud nedosáhne stanoveného hodnotícího čísla. Jakmile je toto číslo dosaženo, z meziúvěru se stává řádný úvěr při měsíční splátce 3 010 Kč s úrokovou sazbou 4,8 % p. a. Pokud by domácnost měla k dispozici, během doby splácení, vyšší příjem anebo chtěla splatit celkový úvěr předčasně, mohou se ji měsíční splátky navýšit a doba splatnosti snížit nebo může zbývající částku úvěru splatit bez sankcí.

Porovnání nákladů na nájemní bydlení s náklady bytu v osobním vlastnictví, pořízeném prostřednictvím hypotéky:

Splátka hypotéky ČS (100% hypotéka)	2 908 Kč
Měsíční nájemné	3 830 Kč
Doba splácení hypotéky	25 let
Zaplaceno na nájmu po 25 letech	1 149 000 Kč
	(bez valorizace nájemného)
Zaplacená hypotéka po 25 letech starší byt	872 400 Kč
	(bez výhody odpočtu úroků z daňového základu daně z příjmu)

Splátka hypotéčního úvěru se měsíčně jeví lépe než platba pravidelného měsíčního nájmu. Z porovnání nákladů vyplývá, že měsíční splátky hypotéčního úvěru jsou dokonce nižší o 922 Kč. V konečném výsledku je po 25 letech hypotéční úvěr levnější o 276 600 Kč než placení nájmu. **V tomto případě jednoznačně vyplývá, že bydlení pořízené na hypotéční úvěr je nejen výhodnější, ale i finančně méně náročné než bydlení nájemní.**

Pro přehlednost shrnuji textové hodnocení do tabulek č. 5.1 a 5.2.

Tabulka č. 5.1 vypovídá o tom, která domácnost dosáhla či nedosáhla na daný typ úvěru dle reálného interního softwaru hypotéčních bank a stavební spořitelny. Na 100% hypotéční úvěr nedosáhla polovina domácností a na 70% hypotéční úvěr dosáhly jen tři. Domácnost A stále není bonitním klientem. Na 100% meziúvěr ze stavebního spoření dosáhla jen domácnost D, ale na 70% meziúvěr už i domácnosti A až C. 70% meziúvěr pro domácnost D jsem již neověřovala, protože pokud může celý byt financovat 100% meziúvěrem, pak dosáhne i na 70% meziúvěr, výpočet je zbytečný.

Tab. 5.1 Nárok na úvěr reprezentativních domácností

Typ domácnosti	100% hypotéční úvěr	70% hypotéční úvěr	100% meziúvěr stavebního spoření	70% meziúvěr stavebního spoření
Domácnost A	NE	NE	NE	ANO
Domácnost B	NE	ANO	NE	ANO
Domácnost C	ANO	ANO	NE	ANO
Domácnost D	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování, 2011

V následující tabulce č. 5.2 jsou viditelné rozdíly ve výši úvěru a skutečně uhrazenou částkou za hypotéku a stavební meziúvěr po dvaceti pětileté době splatnosti a stejné úrokové sazbě.

Tab. 5.2 Srovnání v přeplatech hypotéčních úvěrů a meziúvěrů pro domácnosti A-D (v Kč)

Domácnost / cena bytu	Hypotéční úvěr přeplatek		Meziúvěr přeplatek	
	100%	70%	100%	70%
A / 875 000 Kč	0	0	0	506 600
B / 875 000 Kč	0	413 900	0	506 600
C / 875 000 Kč	676 300	413 900	0	506 600
D / 493 000 Kč	380 000	227 000	410 000	0

Zdroj: vlastní zpracování, 2011

Z tabulky vyplývá, že pro reprezentativní domácnosti je výhodnější hypotéční úvěr. Tato skutečnost je však dána dvěma faktory modelové situace.

Prvním je doba splatnosti. Překlenovací úvěry nefungují na stejném principu jako úvěry hypotéční. Klient zpravidla nepožádá stavební spořitelnu a nestanoví si dle sebe dobu splatnosti meziúvěru nebo řádného úvěru a výši splátek. Na základě jeho požadavků, výše úvěru nebo meziúvěru, interní systém stanoví nejvýhodnější dobu splatnosti a výši splátek.

Pro možnost srovnání byl i mezúvěr zpracován na všechny případy na 25 letou dobu splatnosti. Z interního softwaru ČMSS však vyplynulo, že mnohem výhodnější pro klienta je doba splatnosti jen na 19 let. V případě domácnosti A přeplatí 70% mezúvěr jen o 297 000 Kč proti 506 600 Kč.

Druhým faktorem je úroková sazba. U mezúvěru ČMSS zůstává po celou dobu splatnosti neměnná, zatímco u hypotéčních úvěrů se po uplynutí pětileté době fixace změni. Vzhledem k současným velmi nízkým úrokovým sazbám je předpoklad, že úrokové sazby se s největší pravděpodobností budou zvyšovat. V modelové situaci se se změnou úrokové sazby nepočítalo.

5.1 Poznatky a obecná doporučení

Z praktické části této práce jsem vyvodila tato doporučení:

1. důkladně zvážit všechna pro a proti, věnovat čas výběru bankovního ústavu, s ohledem na jeho reference, odbornost pracovníků, poskytované služby a v neposlední řadě na podmínky poskytování úvěru včetně úrokové sazby a další poplatky, zahrnuté pak pod údaj RPSN,
2. zvážit délku splácení úvěru - čím delší doba splatnosti úvěru, tím je úvěr dražší, ale měsíční splátky jsou nižší,
3. náklady na úvěr ovlivňuje i výše vlastních prostředků - hypotéční úvěr s nižší procentuální výší (85%, 70%) ve vztahu k ceně nemovitosti má nižší úrokové zatížení a je dostupnější především pro žadatele s nižšími příjmy. Na 100% hypotéku ne vždy žadatel o úvěr dosáhne,
4. nemá-li domácnost žádné úspory, je výhodné využít produktů stavebních spořitelén - uzavřít smlouvu o stavebním spoření a současně požádat o překlenovací úvěr. Tato možnost je vhodná především při potřebě nižšího objemu finančních prostředků, např. k rekonstrukcím, dostavbám a přístavbám s cílem získat bydlení,
5. při srovnání placení nájmu a splácení hypotéky vyplynulo, že je mnohdy výhodnější splácet úvěr (pokud ho domácnost obdrží), investovat do vlastního majetku a např. po 25 letech přestat úvěr splácet a finanční prostředky použít ke zvýšení své životní úrovně,
6. pro ty, kteří již hypotéku mají, je zajímavá možnost jejího refinancování, kdy novým úvěrem zaplatí stávající úvěr. Týká se hypotéčních úvěrů uzavřených minimálně před

třemi lety. Refinancováním v době ukončení fixace může dlužník získat lepší podmínky úročení,

7. důvodem pro refinancování může být také snížení příjmu domácnosti. Snížením měsíčních splátek úvěru se sníží výdaje domácnosti, na druhé straně se zvýší celkové náklady na úvěr a doba jeho splácení. Pro rodinný rozpočet může být toto refinancování v daný čas výhodné, protože zůstane i nadále schopna úvěr splácet,
8. pokud se občan, domácnost rozhodne o úvěr požádat, doporučuji jednat urychleně, protože podmínky bank se mění, často v neprospěch klienta.

Při porovnávání podmínek pro poskytnutí hypotéčních úvěrů na internetových kalkulačkách a ve skutečnosti, jsem zjistila, že srovnání mezi bankami je problematické z důvodu nekompletních, nestejných a nestandardizovaných zveřejňovaných údajů. Pracovníci bank nebo finanční poradci sdělí požadované informace, ale v mediálních prostředcích (internet, letáky, reklamy) chybí.

Pokládám za vhodné zmínit zde svůj názor na vývoj úrokových sazeb a cen bytů. Pořízení vlastnického bydlení ovlivňují mimo jiné úrokové sazby a ceny nemovitosti. Odhadnout jejich budoucí vývoj je velmi problematické z důvodů řady faktorů, které se velmi těžce předpovídají.

Složitá ekonomická situace, finanční krize, růst nezaměstnanosti, stoupající cena zdrojů financí bank pro poskytnutí hypoték (útlum emise hypotéčních zástavních listů vede k středně až dlouhodobým výpůjčkám na finančních trzích), boj o klienta, větší obezřetnost bank vedla ke snížení úrokových sazeb až k jejich tříletému minimu v roce 2010. Ke zvýšení sazeb nedošlo ani v prvních měsících roku 2011. Možnému zvýšení úroků v roce 2011 brání konkurenční boj o zachování nebo získání nových klientů. Domnívám se, že tento stav není dlouhodobě udržitelný a banky postupně ke zvyšování sazeb přistoupí.

Ceny nových nemovitostí postupně stoupaly a předpokládám, že i nadále porostou minimálně o inflaci a rozdíl v cenách stavebních materiálů. V posledních letech ceny starších nemovitostí výrazně klesly proti cenám před třemi - čtyřmi lety (v době úvah o přechodu měny z Kč na EURO ceny nemovitostí až skokově stouply). Domnívám se, že postupně budou ceny opět růst. Rozdíly v cenách nových i starších nemovitostí budou i nadále ovlivňovány atraktivitou umístění.

6 Závěr

Volba vlastnického nebo nájemního bydlení je individuální, odvíjející se od řady faktorů a závisí na důkladném zvážení možnosti každého občana a domácnosti. Nájemní bydlení proti vlastnickému má výhody i nevýhody. Domnívám se, že hlavní výhoda nájemního bydlení tkví v určité nezávislosti. Nájemník není na dané bydlení vázán, může jej jednoduše změnit. Nevýhodou je však závislost na vlastníkovi nemovitosti. Výhodou vlastnického bydlení je zejména to, že vlastník bytu získal nemovitost milionové hodnoty, která se zvyšuje, zatímco nájemník doživotně platí nájemné, které se průběžně zvyšuje a bude i nadále růst minimálně o inflaci.

V teoretické části práce se zabývám státní bytovou politikou, jejími směry, subjekty a nástroji v období 2005-2010. Konkrétněji se zabývám nejčastěji využívanými cizími zdroji financování bydlení - hypotéční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Oba produkty se navzájem doplňují, zcela si nekonkurují, každý má pozitiva a negativa, která se odvíjí od konkrétního případu a požadavku.

V praktické části práce jsem u čtyř domácností A, B, C, D v modelových situacích prověřovala možnost s využitím úvěru financovat koupi velikostně odpovídajícího bytu ve starší zástavbě Ostravy do osobního vlastnictví. Pro množství možných alternativ jsem pracovala s fiktivní jedno až čtyřčlennou domácností (bezdětnou i s dětmi), bez úspor, bez závazků, s průměrnými příjmy v Moravskoslezském kraji. Také cena bytu odpovídá průměrné ceně bytu v Ostravě - JIH. Možnost získání hypotéčního úvěru nebo úvěru u stavebních spořitelů jsem zjišťovala s využitím internetových kalkulaček a interního softwaru bank a stavební spořitelny.

Nulové úspory předurčily výsledek poskytnutí úvěru ze stavebního spoření - žádná domácnost by řádný úvěr neobdržela, zůstala jen možnost čerpání meziúvěru. Také získání hypotéčního úvěru a meziúvěru ve 100% výši nemovitosti je bez úspor při daných příjmech problematické, zvláště u rodin s dětmi. Konkrétní výsledky a doporučení jsou popsány v části 4. a 5. **Z výsledku modelové situace vyplynulo**, že průměrné příjmy domácnosti s dětmi v Moravskoslezském kraji neumožňují bez úspor pořízení vlastnického bydlení pomocí úvěru ve starší zástavbě, natož v novostavbě. Přístupnější se jeví poskytnutí úvěru v nižší než 100% ceně nemovitosti, např. ve výši 70 %. Nezbytností jsou však vlastní peníze, doplňující úvěr do celkové ceny nemovitosti.

Těmto domácnostem zbývá za dané situace jen možnost nájemního bydlení. Z ekonomického pohledu a časového hlediska je výhodnější splácet úvěr, postupně získat nemovitost do svého vlastnictví, proti doživotnímu placení nájmu.

Při zahájení práce byly stanoveny dvě hypotézy. První: **Jednočlenné domácnosti s průměrnými příjmy za současných finančních podmínek nejsou schopny financovat vlastnické bydlení.**

Hypotézu jsem ověřovala v modelové situaci jako Domácnost D na základě stanovených metod. Ukázalo se, že za daných podmínek tj. čistého příjmu 16 662 Kč (průměrné mzdy MSK) a nulových závazků, může žadatel získat hypotéční úvěr na pořízení přiměřeného bydlení (byt 1+1 v ceně 492 000 Kč nebo garsoniéry v ceně 466 000 Kč) u několika bank (HyPo, KB, ČS) a taktéž u ČMSS a.s. **Hypotéza se nepotvrdila.**

Druhá hypotéza: **Stavební spořitelny umožňují lepší přístup k úvěrům než hypotéční banky.**

Hypotézu jsem ověřovala v modelových situacích jako Domácnosti A až D stanovenými metodami. Jednoznačně lepší přístup k úvěrům nelze potvrdit ani vyvrátit. Řádný úvěr bez předchozího spoření stavební spořitelna neposkytne. V modelové situaci dokonce ve třech případech ze čtyř (u komerčních bank ve dvou ze čtyř) by neposkytla ani meziúvěr ve výši 100 % ceny nemovitosti, naopak 70% meziúvěr by poskytla všem reprezentativním domácnostem A až D. **Druhá hypotéza se rovněž nepotvrdila.**

SEZNAM POUŽITÉ LITARATURY

a) Knihy

1. BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8.přeprac. vyd. Brno: CERM, 2009. 294 s. ISBN: 80-8692-03-5,
2. BRADÁČ, A.; FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. přeprac. a dopl. Vyd. Praha: LINDE, 2004. 734 s. ISBN 80-7201-441-2,
3. LAJTKEPOVÁ, E., *Veřejné finance*, 1 vyd. Brno: CERM s.r.o. 2007. 148 s. ISBN 978-7204-495-5,
4. LUX, M.; SUNGEGA, P., *Jak dobře investovat do bydlení*. 1 vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3,
5. NOVÁKOVÁ, J.; VICHNAROVÁ L., *Financování bydlení*. 1 vyd. Praha: Copyright ERA group s.r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6,
6. PEKOVÁ, J.; PILNÝ, J.; JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. Praha: ASPI, 2008. 712 s. ISBN 978-80-7357-351-5,
7. POLÁKOVÁ, O., a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1 vyd. Praha: Ekopress,s.r.o., 2006. 294s. ISBN 80-86929-03-5.

b) Hypertextové odkazy

1. Koncepce bytové politiky 2005 - 2010, dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>> [září 2010]
2. Státní fond rozvoje bydlení, dostupné z WWW:
<<http://www.sfrb.cz/o-sfrb/zakon-211-2000-sb>> [září 2010]
3. Programy podpory Státního fondu rozvoje bydlení, dostupné z WWW:
<<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>> [září 2010]
4. Ceny a nájem bytů v ČR, dostupné z WWW:
<<http://cenybytu.idnes.cz/cbtop.asp?typ=cra>> [říjen 2010]
5. Český statistický úřad, dostupné z WWW:
<<http://www.czso.cz/csu/redakce>> [říjen 2010]
6. Překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření, dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/bydleni/bydleni/2009>> [listopad 2010]

7. Úroková sazba hypotéčních bank se státní finanční podporou, dostupné z WWW:
<<http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2009/cz/6-2-hypotecni-uvery-se-statni-podporou.html>>[listopad 2010]
8. Bytové politiky v zemích EU, první část studie Christina Donnera, dostupné z WWW:
<[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian)>
[listopad 2010]
9. Výpočet nebankovní půjčky, CETELEM půjčka, dostupné z WWW:
<<https://www.cetelem.cz/osobni-pujcka/spocitejte-si/online-pujcka-kalkulacka.html?maction=submit>> [leden2011]
10. Výpočet nebankovní půjčky, nejlevnejsipujcky.cz, dostupné z WWW:
<<http://www.nejlevnejsipujcky.cz>> [leden2011]
11. Výpočet nebankovní půjčky Cofidis, dostupné z WWW:
<<http://www.cofidis.cz/online-pujcka>> [leden2011]
12. Výpočet nebankovní půjčky, půjčímerychle.cz, dostupné z WWW:
<<http://www.pujcime-rychle.cz/tabulka-splatek.htm?pujcka=100000&dob=6&spocitej=Spo%C4%8D%C3%ADte>>
[leden2011]
13. Výpočet čisté mzdy, dostupné z WWW:
<<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/financni-kalkulacky/mzdovy-kalkulator/>>
[leden 2011]
14. Internetový server, Sreality - ceny bytů, dostupné z WWW:
<http://www.sreality.cz/search?category_type_cb=1&category_main_cb=1&price_min=&price_max=®ion=&distance=0&rg%5B%5D=12&dt%5B%5D=65&usable_area-min=&usable_area-max=&floor_number-min=&floor_number-max=&age=0&extension=0&sort=0&perPage=10&hideRegions=0&discount=-1>
[leden 2011]
15. Hrubá mzda Moravskoslezského kraje, dostupné z WWW:
<[http://www.plzen.czso.cz/xp/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/50e28d7ffba8dd33c12577f10031125f/\\$FILE/mzdy%203Q2010.pdf](http://www.plzen.czso.cz/xp/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/50e28d7ffba8dd33c12577f10031125f/$FILE/mzdy%203Q2010.pdf)> [leden 2011]
16. Kalkulačka pro výpočet podpory v mateřství, dostupné z WWW:
<<http://www.penize.cz/rodicovsky-prispevek/60184-zeny-na-materske-ceka-od-ledna-propad-prijmu-o-tisice#materska2010>> [leden 2011]

17. Průměrný měsíční příjem ženy, dostupné z WWW:
<<http://domaci.ihned.cz/c1-39646750-zenam-na-materske-klesne-prijem>>
[leden2011]
18. Hypotéční kalkulačka od Hypotéční banky, dostupné z WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>> [leden2011]
19. Maximální výše hypotéčního úvěru od Hypotéční banky, dostupné z WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/maximalni-vyse-uveru/dle-mesicnich-prijmu/>> [leden2011]

c) Legislativa

1. zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
2. zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů,
3. zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů,
4. Koncepce bytové politiky, vládní usnesení č. 292 z 16. 3. 2005.

SEZNAM ZKRATEK

Apod. - a podobně

Atd. - a tak dále

Č. - číslo

ČMSS - Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

ČS - Česká spořitelna a.s.

ČSOB - Československá obchodní banka a.s.

ČSÚ - Český statistický úřad

DPH - daň z přidané hodnoty

EU - Evropská unie

HyPo - Hypotéční banka a.s.

KB - Komerční banka a.s.

Kč - koruna česká

LBBW - Landesbank Baden-Württemberg a.s.

Mil - milion

Mld. - miliarda

MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

MF - Ministerstvo financí České republiky

MSK - Moravskoslezský kraj

Např. - například

P. a. - per annum (ročně)

R. - roku

Resp. - respektive

RPSN - roční procentní sazba nákladů

Sb. - Sbírka zákonů

Tab. - tabulka

Tis. - tisíc

Tj. - to je

Ú. sazba - úroková sazba

UCB - UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

VB - Volksbank CZ, a.s.

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 19. dubna 2011

.....
Bc. Monika Kovalová

Adresa trvalého pobytu studenta:

28. října 815, 74283 Klimkovice